REPÚBLICA DOMINICANA
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

**SCJ-TS-26-1226**[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **12 de junio de 2026**, año 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00640, de fecha 23 de diciembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

*I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 28 de enero de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 12 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted], mediante memorial depositado en fecha 16 de

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

febrero de 2026, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted].

*II. Antecedentes*

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en procura de declaratoria de simulación de personas, en relación con el solar núm. 2, manzana núm. 3503, Distrito Catastral núm. 1, Santo Domingo, Distrito Nacional, con una superficie de 609.66 m2., incoada por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], contra [redacted], con la intervención voluntaria de [redacted], la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0316-2023-S-00226, de fecha 14 de diciembre de 2023, que rechazó la litis.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], y, de manera incidental, por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

núm. 0031-TST-2025-S-00640, de fecha 23 de diciembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA buenos y válidos en cuanto a la forma los recursos de apelación siguientes: a. Apelación incoada en fecha 29 de febrero del 2024, por los señores [redacted], en calidad de sucesores del señor [redacted], por conducto de su abogado [redacted]; b. Apelación incoada en fecha 12 de marzo del 2024, por el señor [redacted], quien falleció durante el proceso y fue representado por los señores [redacted], por conducto de sus abogados Lcdos. [redacted]; ambos en contra de la sentencia núm. 0316 2023-S-00226, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 14 de diciembre del 2023, con ocasión de la demanda en procura de declaratoria de simulación de personas interpuesta por los hoy recurrentes principales, relativo al inmueble ya descrito, por haber sido realizado de conformidad con los cánones procesales establecidos en la ley especial que rige la materia. **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto al fondo, los recursos de apelación precedentemente descritos, en consecuencia, REVOCA la sentencia núm. 0316-2023-S 00226, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 14 de diciembre del 2023, por los motivos expuestos. **TERCERO:** ACOGE las pretensiones formuladas por las partes recurrentes, principal e incidental, en audiencia de fecha 23 de enero de 2025, en cuanto a la demanda primigenia en procura de declaratoria de simulación de contrato por interposición de personas, por los motivos dados, y en consecuencia DECLARA SIMULADO el contrato de venta bajo firma privada, de fecha 25 de febrero del 2013, suscrito entre [redacted] (vendedor) y de la otra parte

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

la señora [redacted] (compradora), relativo al inmueble descrito como: solar núm. 02, manzana núm. 3503, distrito catastral núm. 01, Distrito Nacional, con una superficie de 609.66 m2., legalizadas las firmas por la Lcda. [redacted], abogada notario público de las del número del Distrito Nacional. **CUARTO:** ORDENA al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar el certificado de título con la matrícula núm.[redacted], que ampara el derecho de propiedad del solar núm. 2, manzana núm. 3503, distrito catastral núm. 01, Distrito Nacional, con una superficie de 609.66 metros cuadrados, a nombre de [redacted]. b) Registrar dicho inmueble a favor de [redacted], soltero, cédula núm. [redacted]. c) Mantener cualquier carga o nota preventiva existente y que este tribunal no haya advertido. **QUINTO:** CONDENA a la parte recurrida, señora [redacted], al pago de este ordenando su distracción en provecho y a favor de los representantes de las partes recurrentes, Lcdo. [redacted], y Lcdos. [redacted], y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad, por los motivos dados. **SEXTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras, proceder a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos, así como su notificación, al Registro de Títulos correspondiente, para fines de cancelación de la anotación provisional de la litis, realizada en atención a lo dispuesto en el párrafo IV del artículo 132 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria" (sic).

III. *Medios de casación*

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Es indiscutible que el derecho de propiedad es erga omnes y oponible a todo el mundo. **Segundo medio**: El derecho de

propiedad es un derecho que tiene carácter fundamental. **Tercer medio:** Los honorables Jueces autores de la sentencia hoy objeto del Recurso de Casación indican en el punto No.14 página 37 de la referida sentencia. **Cuarto medio:** Como bien lo menciona la sentencia de primer grado los recurridos en casación sobrinos de la recurrente aprovecharon la ausencia de su persona. **Quinto medio:** La tercera Sala de nuestra Suprema Corte de Justicia en fecha 16 de enero del año 2013, No. 8, [redacted]. No. 1226, indica lo siguiente (…). **Sexto medio:** Se puede evidenciar a simple vista que la sentencia hoy cuestionada encegueció y le fue imposible ver el artículo 1315 del Código Civil, falsa aplicación de la ley y desconocimiento de las reglas de la carga de la prueba. **Séptimo medio:** Desnaturalización de las pruebas y otorgamiento de un alcance jurídico inexistente a los elementos probatorios. **Octavo medio:** Violación de la Ley núm.108-05 sobre Registro Inmobiliario y del principio de fe pública registral. **Noveno medio:** Violación del derecho de defensa y del debido proceso (artículo 69 de la Constitución). **Décimo medio:** Es jurisprudencia constante donde se establece "Ante un acto con toda apariencia de un acto valido y sincero, es a la parte que lo impugna a quien corresponde probar su condición de acto ficticio o acto disfrazado" (SCJ, 3era Sala, 6 de marzo de 2013)" (sic).

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

*IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

**Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia**

7. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

*V. Incidente*
*En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación*

8. En su memorial de defensa la parte correcurrida [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] solicita, de manera principal, declarar inadmisible el presente recurso de casación por violación a las disposiciones de la Ley núm. 2-23, al no articular los elementos necesarios para acreditar la existencia de interés casacional, ni presunto, ni objetivo.

9. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procederemos a examinarlo con prioridad, atendiendo a un correcto orden procesal.

10. En cuanto a la inadmisibilidad por falta de interés casacional, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores*

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

*privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[1].

11. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya*

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

*incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[2].

12. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[3].

13. Conviene destacar además *que la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como las relativas a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[4].

[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

14. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

15. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en plantea diversos medios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su séptimo medio, desnaturalización de las pruebas y otorgamiento de un alcance jurídico inexistente a los elementos de pruebas y en su noveno medio violación del derecho de defensa y debido proceso, mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar en su tercer medio, errada interpretación criterios valoración fotocopias, en su sexto medio: violación del artículo 1315 del Código Civil, falsa aplicación de la ley y desconocimiento de las reglas de las cargas de la prueba y su octavo medio: violación de la ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y del principio de fe pública registral, por lo que precede un examen individualizado de los medios descritos, por tanto rechaza el incidente planteado.

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

16. En cuanto al primer, segundo, cuarto, quinto y décimo medio de casación del recurso, es preciso indicar que el artículo 12 de la Ley núm. 2-23 establece que el recurso de casación solo podrá fundarse en la existencia de una infracción o errónea aplicación de la norma jurídica sea en el fondo o en la forma. Esta existencia de la infracción a la ley debe ser debidamente motivada según el artículo 16 del mismo instrumento legal.

17. Asimismo, el artículo 16 dispone que *se interpondrá mediante un memorial de casación debidamente motivado, suscrito por abogado y depositado dentro del plazo para recurrir, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, en el que se mencionen las normas jurídicas infringidas o erróneamente aplicadas, con la exposición concreta, clara y concisa de los fundamentos de la casación y las conclusiones presentadas*.

18. Esto quiere decir que el recurrente debe establecer y precisar, en sus medios de casación, de manera clara de qué manera la sentencia impugnada comete la infracción o errónea aplicación de la ley que se alega, así como donde este ocurrió y en que parte de la decisión dicha situación sucedió.

19. En caso de que lo anterior no acontezca, es decir, cuando no se ha establecido, en los medios de casación, de manera motivada la infracción a la ley que se alega como motivo de esa vía extraordinaria, los medios examinados son inadmisibles por no ponderables.

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

20. En la especie, de la lectura del memorial de casación se advierte que el primer, segundo, cuarto, quinto y décimo medio de casación no hacen referencia de manera precisa a ningún medio de defensa o vicio a cargo de los jueces que dictaron el fallo atacado que puedan ser ponderable conforme a la función y naturaleza de las atribuciones de esta corte de casación.

21. En efecto, los medios señalados no contienen la articulación precisa de la manera o forma en que la sentencia impugnada en casación ha vulnerado las normas invocadas como fundamento de los medios esgrimidos.

22. Así las cosas, atendiendo a que los referidos medios de casación no han superado los presupuestos de admisibilidad resulta pertinente declarar la inadmisibilidad del primer, segundo, cuarto, quinto y décimo medio de casación por falta de contenido ponderable.

*a) en cuanto a los medios de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales*

23. Para apuntalar su séptimo y noveno medio de casación, que se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente, alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de las pruebas al imputar un efecto jurídico que no se desprende del contenido del acto, al indicar que [redacted] fue el verdadero adquiriente del inmueble, cuando no

existe contrato a su nombre, ni contraescrito, sin embargo, el tribunal *a quo* extrajo consecuencias jurídicas absolutas sustentado en simples indicios, como el pago del precio, la posesión material o la gestión del inmueble de manera transitoria. Que el tribunal *a quo* les dio suma importancia a las declaraciones de [redacted]. Que de igual forma viola el debido proceso y el derecho de defensa al conferir valor determinante a declaraciones juradas y apreciaciones personales, sin que estas hayan sido sometidas a un verdadero debate contradictorio, que las motivaciones ofrecidas no satisfacen el estándar de razonabilidad y legalidad.

24. La valoración los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que el derecho de propiedad del inmueble identificado como solar núm. 2, manzana núm. 3503, Distrito Catastral núm. 1, Santo Domingo, Distrito Nacional, figura registrado a favor de [redacted] y [redacted] por haberlo adquirido mediante contrato de fecha 25 de febrero de 2013; b) que [redacted], incoaron una litis ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en solicitud de

declaratoria de simulación por persona interpuesta, alegando que el inmueble pertenecía a su padre [redacted], quien siempre estuvo en posesión y disfrute de la propiedad y que [redacted] solo fungió como prestanombre ante Registro de Títulos; que la demanda fue rechazada por el tribunal de primer grado; f) que la referida decisión fue recurrida en apelación por los demandantes principales dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la decisión hoy impugnada.

25. Para fundamentar este aspecto de su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

16. Y es que, al realizar el ejercicio de valoración probatoria, de manera conjunta y armónica, en atención al efecto devolutivo del recurso de apelación, este colegiado de juezas pudo comprobar que, ciertamente, resalta como verdad material, el finado [redacted] realizó las gestiones de compra, se comportó como titular, usufructuó la propiedad, retuvo en su poder el certificado de título y era reconocido como el verdadero titular del derecho de propiedad, tal y como se desprende del elenco de pruebas, a saber: a. De conformidad con las piezas aportadas, el inmueble en cuestión fue adquirido por la señora [redacted] al señor [redacted], en fecha 25 de febrero del 2013, inscribiéndose el derecho en fecha 18 de octubre del año 2013, siendo emitido el correspondiente certificado de título. b. El referido certificado de título fue aportado por la parte recurrente, en sustento de su tesis, indicando que su padre, el finado [redacted], siempre estuvo en posesión de este, así como en el disfrute y posesión de la propiedad, hecho este último no controvertido entre las partes. c. Fue aportado el acto auténtico instrumentado por ante [redacted],

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

cónsul general de la República Dominicana en Amberes, Bélgica, actuando en funciones de notario público, debidamente apostillado, contentivo de declaración jurada dada por la Lcda. [redacted], en su calidad de notario público de los del número del Distrito Nacional, colegiatura núm. 4084, que legalizó las firmas plasmadas en el referido contrato, que tildan de simulado, en la que esta declara que fue contratada por el señor [redacted], a los fines de que le realizara un contrato de compraventa, que dicho señor realizaría con el señor [redacted], y que a solicitud del señor [redacted], procedió a instrumentar el contrato de compraventa del inmueble arriba descrito, haciendo figurar como adquiriente o compradora a la señora [redacted], y que al preguntarle las razones éste le contestó que ésta su hermana de confianza y nunca lo traicionaria; que la señora [redacted] no tuvoninguna participación o actuación, en el proceso de negociación de la compraventa del inmueble arriba descrito, pago de impuestos de transferencia, depósito del expediente, ni retiro del certificado de título ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y que para la realización y ejecución de todas estas actuaciones, relativas a la compraventa del inmueble varias veces descrito, la declarante recibió mandato expreso del señor [redacted].
d. Igualmente consta aportada la declaración jurada de fecha 22 de febrero del 2024, instrumentada por la Dra. [redacted], abogada notario público del Distrito Nacional, en la que se hace constar que el vendedor antes mencionado, señor [redacted], declaró que para el año 2013 era propietario del inmueble identificado como: solar 2, manzana 3503, distrito catastral no. 01, con área de 609.66 metros cuadrados, matrícula No. [redacted], y que al ponerlo en venta llegó a un acuerdo con el señor [redacted], con quien de mutuo acuerdo pactó el monto dela venta en US$162,500.00, suscribiendo el acto de venta en fecha 25 de febrero de 2013, acto legalizado por la Lcda. [redacted], declarando

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

saber que el contrato fue redactado a nombre de una mujer que no conocía y que el pago se le hizo mediante la cuenta bancaria número 722149754 aperturada en el Banco Popular Dominicano. e. Sobre la indicada transacción, fue aportado el comprobante que refrenda el pago de los US$162,500.00, por parte del finado [redacted], al referido comprador; aspecto sobre el cual fue cuestionada la recurrida sin ofrecer elementos de prueba que permitan a esta alzada disminuir el valor de la prueba frente a su inexistente teoría del caso. $. Ante el tribunal de primer grado, compareció el ciudadano [redacted], quien, en calidad de ingeniero, afirmó, bajo la fe del juramento que, conocía al señor [redacted], quien lo contrató para que le diseñara y construyera el proyecto denominado Plaza Mariela Nicole; compuesta de cuatro inmuebles, entre los que se encuentra el objeto de la presente acción, que no conoce a la señora [redacted]; que todo lo pagaba el señor [redacted], y que pudo confirmar que las cuatro propiedades estaban a nombre de diferentes personas. ” g. Al ser escuchada ante esta Corte la señora [redacted], en calidad de compareciente, indicó que no estuvo en el país cuando se suscribió el contrato de venta, que de los pagos y demás diligencias se encargó su hermano, no pudiendo expresar o aclarar ningún detalle o circunstancias sobre las cuales fue interpelada. 17. Unido a tales hechos y declaraciones, observamos que es el punto no controvertido de que el finado [redacted], ostentó la posesión del inmueble, así como el certificado de título que lo ampara, y luego de su deceso, mantienen dicho posesión y poder sus continuadores jurídicos, los hoy recurrentes; quienes han cuestionada el hecho de la recurrida haya iniciado procesos para obtener otro certificado por pérdida sin ser la propietaria y para lo cual se realizó el acto auténtico núm. 198/2021, de fecha 01 de noviembre del 2021, instrumentado por el Lic. [redacted], abogado notario público del Distrito Nacional, donde se afirma que dicha señora compareció; hecho que a todas luces deviene en falso, pues conforma a la certificación CT-24-01692, de fecha 18 de junio del 2024, expedido por la

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

Dirección General de Migración que registra los movimientos migratorios desde el 01 de enero del 2013 hasta la fecha 17 de julio del 2021, la señora [redacted], no se encontraba en el país. 18. De todo lo anterior, es menester puntualizar, que tal y como lo han manifestado los accionantes, nos encontramos en un contrato de venta evidentemente simulado; puesto que no existe en la oferta probatoria documento alguno que demuestre que la titular del derecho registrado, hoy recurrida haya otorgado mandato o poder para ser representada en la adquisición del derecho; de sus propias declaraciones se advierte que la misma no ha tenido ni ha sido parte en esa transacción, que no dio dinero antes, durante o después; que no tiene conocimiento alguno de las construcciones y edificadas sobre el inmueble, que no sabe su ubicación, ni las personas que diligenciaron la venta, ni ha ostentado la posesión del inmueble, ni del título de propiedad; que aún después de la muerte de su hermano, [redacted], quienes han continuado honrando los compromisos legados, en todo sentido, son sus continuadores, los hoy recurrentes. 23… queda claro los argumentos de los recurrentes en sustento de sus pretensiones, en consecuencia procede acoger los recursos que nos ocupan, revocar la sentencia impugnada, acoger la demanda primigenia declarando la simulación el contrato de venta bajo firma privada, de fecha 25 de febrero del 2013, suscrito entre [redacted] (vendedor) y de la otra parte la señora [redacted] (compradora), relativo al inmueble ya descrito; y ordenar al Registro de Títulos del Distrito Nacional cancelar el certificado de título que ampara el referido inmueble y emitir otro en su lugar a favor de [redacted], tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia" (sic).

26. El análisis de la decisión impugnada, pone de relieve que, el tribunal *a quo* acogió el recurso de apelación, revocó la decisión de primer grado y ordenó la nulidad del contrato de venta de fecha 25 de febrero de 2013, sustentado en que

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

la titularidad del derecho correspondía a [redacted] y que la actual parte recurrente solo fungió como persona interpuesta en la transferencia del derecho, pero que el pago del precio, la posesión y disfrute del inmueble siempre estuvo en manos del causante de los derechos de la actual parte recurrida.

27. Respecto a los alegatos en cuanto a la valoración de los medios de prueba, es importante señalar que ha sido jurisprudencia establecida y reiterada por esta Suprema Corte de Justicia que *la apreciación de los documentos de la litis es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces de fondo cuya censura escapa al control de la casación, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización*[5]*;* asimismo, se ha reconocido que *los jueces de fondo pueden acoger los testimonios y documentos que a su juicio le resulten creíbles y acordes con los hechos de la causa y dar a estos el sentido real de su contenido y descartar las que consideren inverosímiles, sin que al hacerlo incurran en desnaturalización o que en su valoración le otorguen más categoría a un medio que a otro*[6]*.*

28. Así las cosas, en este caso se trataba de una demanda en simulación por interposición de persona, que al ser alegada por terceros, estos gozan de libertad probatoria, sin que sea necesario la presentación de contraescrito; *los*

[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-1122, 31 de octubre 2022, BJ. 1343
[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0941, 30 de septiembre 2022, BJ. 1342

*terceros que invoquen la simulación se benefician de medios de prueba más amplios, que incluyen los testimonios y las presunciones*[7]; que los demandantes primigenios aportaron al tribunal diversos medios de pruebas, entre los cuales figuraban declaraciones y recibos que demostraban el pago del precio del inmueble, así como las actuaciones que sustentaban la posesión de su causante sobre la propiedad, que dentro de su soberana apreciación el tribunal *a quo* valoró sin incurrir en desnaturalización como se alega.

29. En cuanto a los alegatos de violación al derecho de defensa, el análisis de la sentencia pone de relieve que en ocasión de las audiencias celebradas ante el tribunal *a quo* fueron presentadas las pruebas que las partes pretendían hacer valer, entre las cuales se encuentran las declaraciones juradas que los jueces de fondo utilizaron como sustento de su decisión, que la actual parte recurrente tuvo la oportunidad de conocerla y presentar los reparos correspondientes, por lo que no se comprueba que se haya incurrido en violación al debido proceso y derecho de defensa como se alega. Así como se constata que la decisión cuenta con los motivos pertinentes que la sustentan, por lo que el tribunal *a quo* no incurrió en la violación alegada razón por la cual procede rechazar los medios examinados.

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 242, de fecha 24 de marzo 2021, BJ. 1324.

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

*b) en cuanto a los medios de casación sobre el cual la parte recurrente tiene que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la Ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza*

30. Para apuntalar su tercer, sexto y octavo medio de casación, la parte recurrente, alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación a los criterios de la Suprema Corte de Justicia acerca de la falta de valor probatorio de las fotocopias, en violación del artículo 1315 del Código Civil, sobre la carga de la prueba y violación de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y del principio de fe pública registral.

31. En esas atenciones, tras la debida ponderación de los medios desarrollados, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues se advierte que la parte recurrente se limitó a alegar violaciones a las precitadas normas, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso al recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno de qué forma el fallo impugnado se encuentra en oposición con la jurisprudencia de la Suprema

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

Corte de Justicia, la necesidad imperiosa de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria, por lo que al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declaran inadmisibles los medios señalados por falta de interés casacional objetivo y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

32. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, por lo que procede condenar en favor de los abogados de los sucesores de [redacted] y compensar respecto de los demás correcurridos por haber sucumbido en punto de sus conclusiones.

*VI. Decisión*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

**Exp. núm.:** [redacted]2121
**Solicitud núm.:** 2026-R0093988
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

FALLA

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00640, de fecha 23 de diciembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados de la parte correcurrida [redacted], quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

**Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].**

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

*mr*