REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00466
Solicitud núm.: 2026-R0191747
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1254

[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 **30 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] y [redacted], contra la sentencia núm. 201700186, de fecha 11 de octubre de 2017, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00466
Solicitud núm.: 2026-R0191747
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

II. Antecedentes

1. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta por simulación, relativa al inmueble identificado como parcela núm. 84, distrito catastral núm. 2/5ta, municipio y provincia La Romana, incoada por [redacted] y [redacted], contra [redacted] y [redacted], quienes demandaron reconvencionalmente en reparación de daños y perjuicios, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 201500633, de fecha 7 de octubre de 2015, que rechazó ambas demandas.

2. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por Lidio [redacted] y [redacted], y, de manera incidental, por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201700186, de fecha 11 de octubre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"Con relación al recurso de apelación principal. **PRIMERO:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], mediante instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en fecha 12 de noviembre de 2015, en contra de la Sentencia No. 201500633, dictada en fecha 7 de octubre del año 2015, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00466
Solicitud núm.: 2026-R0191747
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Original de San Pedro de Macorís, con relación a la Parcela No. 84, Distrito Catastral No. 2.5 del municipio y provincia de La Romana, en consecuencia, confirma en partes la sentencia impugnada, por estar en consonancia con nuestra normativa procesal vigente. Con relación al recurso de apelación incidental. **SEGUNDO:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, y acoge parcialmente, en cuanto al fondo, el recurso de apelación incidental, interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], mediante instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en fecha 24 de noviembre de 2015, en contra de la Sentencia No. 201500633, emitida en fecha 7 de octubre del año 2015, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, con relación a la Parcela No. 84, Distrito Catastral No. 2.5 del municipio y provincia de La Romana, por los motivos expuestos precedentemente y, actuando por propia autoridad modifica el ordinal segundo de la sentencia impugnada, en consecuencia, actuando por contrario criterio, ordena el desalojo de los señores [redacted] y [redacted] del siguiente inmueble: ¨Una porción de terreno con una extensión superficial de 175.55 metros cuadrados y sus mejoras consistente en una casa de muros de bloques y hormigón armado, techada de abastas-cemento, con tres dormitorios, sala-comedor, galería, cocina y sanitario, marcada con el No. 64 de la [redacted], propiedad de los señores [redacted] y [redacted], según Constancia Anotada, identificada con la matricula No. [redacted]. En los demás aspectos rechaza el indicado recurso de apelación incidental. Para ambos recursos. **TERCERO:** Compensa las costas del procedimiento por haber sucumbidos ambas partes en sus respectivas pretensiones. **CUARTO:** Ordena a la [redacted] este tribunal superior que, a solicitud de parte interesada, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente,

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00466
Solicitud núm.: 2026-R0191747
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

debidamente certificada, conforme establece el Artículo 109 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Origina de la Jurisdicción Inmobiliaria. **QUINTO:** Ordena a la [redacted] este Tribunal Superior de Tierras, comunicarla al Registrador de Títulos y al Director Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar. **SEXTO:** Ordena igualmente a la [redacted] este tribunal superior de tierras publicar la presente sentencia, mediante la fijación de una copia de su dispositivo en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince días" (sic).

3. La indicada decisión fue objeto de un recurso de casación interpuesto mediante memorial depositado en fecha 29 de noviembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. [redacted] y los Lcdos. [redacted] y [redacted] Armstrong, actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

4. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 11 de diciembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Dr. [redacted].

5. Mediante dictamen de fecha 20 de agosto de 2018, suscrito por la Dra. [redacted], la Procuraduría General de la República estableció que procede dejar al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00466
Solicitud núm.: 2026-R0191747
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

6. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, el día 23 de enero de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, [redacted] y Moisés A. Ferrer Landrón, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

7. A propósito del recurso de casación, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dictó la sentencia núm. 0734-2019, de fecha 20 de diciembre de 2019, que rechazó el recurso.

8. La referida decisión fue objeto de un recurso de revisión constitucional interpuesto por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Constitucional la sentencia núm. TC/1075/24, de fecha 30 de diciembre de 2024, que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: ADMITIR, en cuanto a la forma, el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por los señores [redacted] y [redacted] contra la Sentencia núm. 0734-2019, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veinte (20) de diciembre de dos mil diecinueve (2019). **SEGUNDO**: ACOGER, en cuanto al fondo, el referido recurso y, en consecuencia, ANULAR la Sentencia núm. 0734-2019, descrita en el ordinal primero del dispositivo de esta sentencia. **TERCERO:** ENVIAR a la Suprema Corte de Justicia el expediente relativo al recurso de revisión antes citado, a los fines contemplados en el artículo 54.10 de la Ley núm. 137-11. **CUARTO:** DECLARAR el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en la parte capital del artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales. **QUINTO:** ORDENAR la comunicación

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00466
Solicitud núm.: 2026-R0191747
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

de la presente sentencia a la parte recurrente, señores [redacted] y [redacted], y a la parte recurrida, señores [redacted] y [redacted]. **SEXTO:** DISPONER que la presente decisión sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional" (sic).

9. El expediente fue enviado por el Tribunal Constitucional, mediante comunicación SGTC-0492-2026, de fecha 4 de febrero de 2026, recibida en la sección de trámite y correspondencia del Consejo del Poder Judicial en fecha 6 de febrero de 2026.

III. Medio de casación

10. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Desnaturalización de los hechos. Violación de la ley: a.- Ley No. 339 del año 1968; b.- Ley No. 1024, que instituye el [redacted], de fecha 24 de octubre del 1928, modificada por la Ley 5610 del 25 de agosto de 1961; c.- Ley No. 472, del año 1964, que constituye en [redacted] los inmuebles adjudicados por el Invi a la ciudadanía; d- Ley No. 301 sobre el notariado, en su artículo 16, párrafo II; e.- Articulos 6, 111 y 55, numeral 2, de la Constitución dominicana; y f.- Articulo 6 del Código Civil dominicano" (sic).

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00466
Solicitud núm.: 2026-R0191747
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Anselmo Alejandro Bello F.**

11. Conforme con la Ley núm. 137-11 Orgánica del Tribunal Constitucional, en el artículo 54, numerales 9 y 10: …*El procedimiento a seguir en materia de revisión constitucional de las decisiones jurisdiccionales será el siguiente: ...9) La decisión del Tribunal Constitucional que acogiere el recurso, anulará la sentencia objeto del mismo y devolverá el expediente a la secretaría del tribunal que la dictó; 10) El tribunal de envío conocerá nuevamente del caso, con estricto apego al criterio establecido por el Tribunal Constitucional en relación del derecho fundamental violado o a la constitucionalidad o inconstitucionalidad de la norma cuestionada por la vía difusa* (sic).

12. El criterio asumido por el Tribunal Constitucional para anular la decisión núm. 0734-2019 de fecha 20 de diciembre de 2019, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia estuvo fundamentado, en síntesis, en lo siguiente:

"**10.5** Como es bien sabido, le corresponde al tribunal de jurisdicción ordinaria examinar los medios probatorios aportados por las partes dentro de los procesos que se encuentran dentro de su apoderamiento, la omisión o no ponderación de estos devengaría en una clara vulneración al principio de tutela judicial efectiva y debido proceso, así como al derecho de defensa de los recurrentes…. **10.7** De la verificación del legajo probatorio aportado por

la parte recurrente dentro del presente recurso de revisión, este tribunal constitucional puede constatar la existencia de una certificación expedida por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) el diecinueve (19) de marzo de dos mil catorce (2014), y depositado en la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, mediante el inventario del catorce (14) de mayo de dos mil catorce (2014), documento en el cual se certifica lo siguiente: ….**10.8** La existencia de la referida certificación ha sido verificada por el Tribunal como un documento incuestionable, el cual fue desconocido por la Suprema Corte de Justicia en su sentencia y sin establecer los motivos de dicho accionar, suponiendo esto una violación al derecho de defensa del recurrente" (sic).

13. Conforme se advierte, la anulación por parte del Tribunal Constitucional residió en que esta Tercera Sala no tomó en cuenta la certificación del Instituto Nacional de la Vivienda (Invi), de fecha 19 de marzo de 2014, depositada ante los jueces del fondo.

14. En ese contexto, en estricto apego a la directriz del Tribunal Constitucional, esta Tercera Sala procederá a abordar nuevamente el recurso de casación.

15. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega, en resumen, desnaturalización de los hechos y de la prueba, al haberse afirmado que no fue acreditada la condición de [redacted] respecto del inmueble en litigio, pese a que ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís fue regularmente depositada una certificación expedida

por el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi), de fecha 19 de marzo de 2014, mediante la cual se hace constar que el inmueble objeto de la litis se encuentra constituido en [redacted] conforme a las Leyes núms. 472-64 y 339-68; certificación que —según sostiene la recurrente— no fue debidamente ponderada por los jueces del fondo, quienes, partiendo de una errónea premisa jurídica, le exigieron requisitos improcedentes cuando tratándose de inmuebles adjudicados por el Estado a través del Invi, la afectación al régimen de [redacted] opera de pleno derecho, sin necesidad de agotar procedimiento constitutivo alguno ni formalidades propias del régimen voluntario previsto en la Ley núm. 1024-28, sobre [redacted].

16. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"**…8.** Que aun cuando los recurrentes alegan que lo pactado con los señores [redacted] y [redacted], fue un contrato de préstamo y no una venta, y procuran la nulidad de este por simulación, este tribunal como resultado del estudio realizado previamente, sostiene que en el mismo no existen los documentos que justifiquen estas pretensiones, pues para esto, es necesario la consignación de elementos propios que nos lleven a declarar la nulidad por simulación de algún contrato. Que el recibo de fecha 28 de abril de 2011, presentado por los recurrentes, señores [redacted] y [redacted], no es una prueba irrefutable, ya que el mismo no especifica de manera clara el concepto ni tampoco se establece la persona que expide el recibo, de forma que con éste no se prueba

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00466
Solicitud núm.: 2026-R0191747
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

nada. Que con respecto a la simulación el tribunal a quo dijo: "Que la parte demandante ha alegado que el acto de venta cuya nulidad se persigue, constituye un acto simulado, sin que haya presentado elementos de pruebas eficientes para que el tribunal aprecie la existencia de la simulación.." En esta materia se ha dicho, que los jueces del orden inmobiliario son soberanos para determinaren cada casuística cuándo hay simulación. Además, se ha decidido que cuando hay fraude, la prueba es libre para acreditarla, criterios que este Tribunal Superior comparte. Que realmente, en el caso que nos ocupa no existen los elementos de pruebas para apreciar la alegada simulación de venta, tal como estimó la sentencia hoy recurrida, por lo que en el presente caso se hizo una correcta valoración de las pruebas en este sentido. Que en el presente caso, tal y como lo estableció el tribunal *a quo*, el hecho de que la parte demandante alegue la existencia de préstamo no es prueba para establecer la simulación, por lo que bajo estas circunstancias que originaron la sentencia recurrida, procede rechazar en este aspecto, las conclusiones formuladas por los abogados de la parte recurrente y, confirmar en este aspecto la sentencia recurrida, tal como se hará constar en el dispositivo de la decisión**. 9.** Que por otro lado, la parte recurrente sostiene en su recurso, que la decisión del tribunal a quo fue dictada en abierta violación de las leyes 1024, que instituye el [redacted]; 399 del año 1968; 301 sobre el notariado, en su artículo 16, párrafo II. En este aspecto el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís en su sentencia transcribió textualmente el artículo 6 de la Ley 1024 sobre [redacted] y le indicó que en el caso de la especie, no se ha verificado que el inmueble objeto de esta litis haya cumplido con las condiciones requeridas para ser afectado con este régimen. En tal sentido este Tribunal advierte que la parte recurrente no ha probado que el inmueble en cuestión esté afectado con la condición o régimen de [redacted], y asume en toda su extensión el criterio expuesto por la Juez a quo en la sentencia impugnada, el cual finaliza estableciendo muy correctamente, que dicho inmueble cumplió con los

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00466
Solicitud núm.: 2026-R0191747
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

requisitos establecidos por la ley, para ser transferido, y que el principio II de la ley 108-05 con relación a la publicidad, que la presunción de exactitud del registro está dotado de fe pública con relación a su constancia, por lo que dicha pretensión enarbola por la recurrente debe ser rechazada" (sic).

17. En ese contexto, del análisis de las piezas del expediente que dio origen a la presente litis se comprueba que, mediante inventario de documentos de fecha 14 de mayo de 2014 fue regularmente depositado el original de la certificación expedida por el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi), previamente referida. No obstante, de la lectura íntegra de la sentencia hoy impugnada en casación no se advierte que el tribunal *a quo* haya realizado mención alguna ni valoración expresa respecto al contenido, alcance o relevancia jurídica de dicho documento, ni que haya explicado las razones por las cuales prescindió de su examen.

18. En ese sentido, siendo la referida certificación un documento determinante, mediante el cual la parte hoy recurrente pretendía acreditar la constitución del inmueble litigioso bajo el régimen de [redacted], la misma revestía una relevancia esencial para ser debidamente ponderada por los jueces del fondo, con el propósito de determinar su incidencia jurídica en el marco del litigio, especialmente cuando lo que se persigue es la nulidad del contrato de venta que dio lugar a la transferencia del referido inmueble.

19. De manera que la omisión de valorar un documento oportunamente depositado**,** llamado a influir de manera decisiva en la solución del conflicto sometido a escrutinio judicial, constituye una irregularidad sustancial que afecta la decisión adoptada, en tanto priva a la parte interesada de una respuesta motivada y razonada sobre un elemento probatorio esencial. En consecuencia, dicha omisión resulta constitutiva de una vulneración a la tutela judicial efectiva, al debido proceso y al derecho de defensa de la parte hoy recurrente, derechos estos de rango constitucional, cuya observancia resulta obligatoria para los tribunales del orden judicial.

20. La jurisprudencia firme señala que *la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de documentos decisivos para la suerte del litigio, ya que ningún tribunal está obligado avalorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos relevantes para el litigio*[1]*. Situación que opera en el presente aso.* Asimismo, la jurisprudencia constitucional ha señalado que, *la falta de ponderación de un documento fundamental para decidir la suerte del proceso supone una violación del derecho de defensa de la parte que lo ha aportado…*[2]

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 8, 6 de febrero 2013, BJ. 1227
[2] TC/0427/15, 30 de octubre 2015.

21. En consecuencia, más que en desnaturalización de los hechos como ha señalado la parte recurrente, el tribunal *a quo* incurrió en una falta de ponderación de las pruebas que se ha traducido en violación al derecho al debido proceso, razón por la cual procede acoger el medio de casación analizado y casar la sentencia impugnada.

22. En virtud de las disposiciones del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, *cuando la Suprema Corte de Justicia casa una sentencia enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso*.

23. Al tenor del artículo 65 de la referida ley, las costas pueden ser compensadas, cuando una sentencia fuere casada *por violación a reglas procesales a cargo de los jueces.*

V. 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]-RECA-00466
Solicitud núm.: 2026-R0191747
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 201700186, de fecha 11 de octubre de 2017, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.

Kr.