REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1511
[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 **31 de julio 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. 0031-TST-2025-S-00593, de fecha 10 de diciembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 30 de enero de 2026, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted] y Tulio H. Collado Aybar, actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc., mediante memorial depositado en fecha 26 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogadas constituidas Lcdas. [redacted], Danelvi [redacted], [redacted] y Ania [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en impugnación de actos de ventas por simulación, nulidad de contratos de compraventa y préstamo hipotecario, cancelación de constancias anotadas y transferencia, en relación con los inmuebles descritos como locales 203 y 204, del edificio Galerías Comerciales, amparado en la parcela núm. 91-C-1, del distrito catastral núm. 3, Santo Domingo, Distrito Nacional, incoada por la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc., contra [redacted] y

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0314-2023-S-00178, de fecha 31 de agosto de 2023, que rechazó la litis.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (Centi), Inc., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00593, de fecha 10 de diciembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: PRIMERO: ACOGE en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTI) Inc., debidamente representada por su presidente y representante legal, señor [redacted], por intermedio de sus abogadas apoderadas, en contra de la sentencia núm. 0314-2023-S-00178 de fecha 31 de agosto del año 2023, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme a la ley. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, acoge el recurso de apelación interpuesto por la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTI) INC., en fecha 16 de febrero del año 2024 y, en consecuencia, REVOCA la sentencia recurrida marcada con el número 0314-2023-S-00178 de fecha 31 de agosto del año 2023, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional., en atención a los motivos de esta sentencia. **TERCERO:** Acoge la litis sobre derechos registrado en impugnación de actos de ventas por simulación, nulidad de contratos de compraventa y préstamo hipotecario, cancelación de constancias anotadas y transferencia, interpuesta por la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTI) INC., en fecha 28 de

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

diciembre del año 2022 , referente a los inmuebles descritos como: 1) Local comercial 203, segunda planta del condominio edificio Galerías Comerciales, con una extensión superficial de 65.00 metros cuadrados; 2) Local comercial 204, segunda planta del condominio edificio Galerías Comerciales, con una extensión superficial de 130.00 metros cuadrados, edificados en el ámbito de la parcela núm. 91-C-1 del distrito catastral núm. 03, Distrito Nacional. **CUARTO:** Declara simulados los actos de venta de fecha 5 de junio del año 2009 y 17 de abril del año 2009, intervenidos entre Planificaciones Sanitarias, Hidráulicas y Civiles y los señores [redacted] y [redacted], con el cual se adquieren los siguientes inmuebles: local comercial 203, segunda planta del condominio edificio Galerías Comerciales, con una extensión superficial de 65.00 metros cuadrados y local comercial 204, segunda planta del condominio edificio Galerías Comerciales, con una extensión superficial de 130.00 metros cuadrados, reconocimiento que el derecho de propiedad de estos inmuebles pertenece a la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTI) INC., en atención a los motivos de esta sentencia. **QUINTO:** Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones: 1. CANCELAR las constancias anotadas siguientes: a) Constancia anotada, matrícula [redacted], parcela núm. 91-C-1 del distrito catastral núm. 03, Distrito Nacional, local comercial 203, segunda planta del condominio edificio Galerías Comerciales, con una extensión superficial de 65.00 metros cuadrados, a nombre de los señores [redacted] y [redacted]. b) Constancia anotada, matrícula [redacted], parcela núm. 91-C-1 del distrito catastral núm. 03, Distrito Nacional Local comercial 204, segunda planta del condominio edificio Galerías Comerciales, con una extensión superficial de 130.00 metros cuadrados, a nombre de los señores [redacted] y [redacted]. 2. EXPEDIR una nueva constancia anotada, que ampare el derecho de propiedad de los inmuebles siguientes: a) Parcela núm. 91-C-1 del

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

distrito catastral núm. 03, Distrito Nacional, local comercial 203, segunda planta del condominio edificio Galerías Comerciales, con una extensión superficial de 65.00 metros cuadrados, a nombre de la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTI) INC., Asociación sin fines de lucro, debidamente incorporada bajo las leyes de la República Dominicana, inscrita bajo el certificado de Registro emitido por la Procuraduría General de la República Dominicana, núm. [redacted]23 y bajo el Registro Nacional de Contribuyente de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) bajo el núm. [redacted], debidamente representada por su presidente y representante legal, señor [redacted]. b) Parcela núm. 91-C-1 del distrito catastral núm. 03, Distrito Nacional Local comercial 204, segunda planta del condominio edificio Galerías Comerciales, con una extensión superficial de 130.00 metros cuadrados, a nombre de la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTI) INC., Asociación sin fines de lucro, debidamente incorporada bajo las leyes de la República Dominicana, inscrita bajo el certificado de Registro emitido por la Procuraduría General de la República Dominicana, núm. [redacted]23 y bajo el Registro Nacional de Contribuyente de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) bajo el núm. [redacted], debidamente representada por su presidente y representante legal, señor [redacted]. c) MANTENER cualquier otra carga inscrita sobre esos derechos, que no haya sido presentada ante este Tribunal y que se encuentre a la fecha registrada. **SEXTO:** Condena a la parte recurrida, [redacted] y [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la licenciada [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. **SEPTIMO:** Ordena a la secretaria del Tribunal, proceder a entregar en calidad de desglose las piezas aportadas por los solicitantes en apoyo de sus pretensiones, previo dejar copia certificada en el expediente de los

documentos a desglosar, a excepción de aquellos documentos que sirvan como sustento de actuaciones registrales" (sic).

III. *Medios de casación*

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Existencia de una infracción o errónea aplicación de la norma jurídica. **Segundo medio**: Desnaturalización de los hechos y de los documentos. **Tercer medio:** Violación al derecho de propiedad y de la tutela judicial efectiva, articulo 51 y 69 de la Constitución Dominicana. **Cuarto medio:** Falta de motivos y base legal".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

6. 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

7. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación: a) por carecer de interés casacional, en violación a las disposiciones del artículo 10 numeral 3

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación; b) por falta de motivación y exposición razonada de las infracciones denunciadas; c) por ausencia de técnica casacional adecuada.

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

9. En ese sentido, en cuanto a la segunda y tercera causa planteadas, relativas a la falta de motivación y ausencia de técnica casacional del recurso, es necesario destacar que en su memorial de casación la parte recurrente enuncian cuatro medios de casación, que valorar su procedencia implica examinarlos para verificar si existe o no argumentos ponderables lo que transciende la inadmisión del recurso de casación, por estar la inadmisión del recurso *restringida a aspectos relacionados con los procedimientos propios del recurso (interposición fuera de plazo, falta de calidad o falta de interés, etc.)*[1]; por lo que se rechazan las solicitudes planteadas.

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 privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden*

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 215, 8 de julio 2020. BJ. 1316.

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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[2].

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 incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[3].

[2] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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*[4].

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*[5].

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

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

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 segundo medio, desnaturalización de los hechos y documentos, en su tercer medio violación a la tutela judicial efectiva y su cuarto medio, falta de motivos y base legal, mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar en su primer medio existencia de infracción o errónea aplicación de la norma jurídica y un aspecto de su tercer medio, violación al derecho de propiedad.

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

16. Para apuntalar su segundo medio, un aspecto de su tercer y su cuarto medio de casación, que se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos al afirmar erróneamente que el Centro Dominicano de Teoterapia Integral se habría transformado en la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral

(CENTI) INC., cuando de los documentos depositados se verifica que poseen RNC y fecha de constitución distintas. La decisión impugnada carece de motivación y no realizó una correcta valoración de las pruebas aportadas, pues los recibos de pago del préstamo para la adquisición del inmueble están a nombre del Centro Dominicano de Teoterapia Integral y que erróneamente determinó que este se había convertido en Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, que en realidad se trata de dos instituciones distintas. Que el tribunal *a quo* tampoco ponderó las demandas en daños y perjuicio incoadas, que admite una demanda incoada por Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral sin que estos tengan calidad, interés o derecho para ejercerla, fundamentando su decisión en motivos ajenos a la ley.

17. La valoración de los medios reunidos 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 [redacted] y [redacted] adquirieron mediante contrato de fecha 5 de junio de 2009 el inmueble identificado como local comercial 203 y mediante contrato de préstamo hipotecario de fecha 17 de abril de 2009, adquirieron el local 204, ambos en la segunda planta del edificio Galerías Comerciales, edificado en el ámbito de la parcela 91-C-1, distrito catastral núm. 3, Santo Domingo, Distrito Nacional; b) que [redacted]

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Arbeláez y [redacted] fungían como pastores del Centro Internacional de Teoterapia Integral, cuyo domicilio estaba ubicado en los inmuebles en conflicto; c) que la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTI), Inc., demandó ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la nulidad por simulación de los contratos de fecha 5 de junio de 2009 y 17 de abril de 2009 mediante los cuales [redacted] y [redacted] adquirieron el derecho de propiedad de los inmuebles en litis, alegado que el derecho de propiedad pertenece a CENTI, Inc., que los contratos fueron suscritos a favor de quienes en esa fecha fungían como sus pastores, que la compra fue realizada con los diezmos, ofrendas y donaciones especiales enviadas para esos fines; d) que el tribunal de primer grado rechazó la demanda sustentado en la falta de documentos probatorios que demostraran la simulación; e) que no conforme con la decisión la ahora parte recurrida interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, que acogió el recurso, revocó la decisión de primer grado y declaró lo simulación de los contratos y ordenó el registro del derecho de propiedad a favor de la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTI), Inc., mediante la decisión hoy impugnada.

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

"9. La parte recurrida solicitó la inadmisibilidad de la demanda por alegada falta de calidad de la hoy recurrente. Este pedimento, reiterado también en esta alzada, ya había sido planteado ante el tribunal de primer grado y fue resuelto en la sentencia ahora impugnada. Sobre este punto, esta Corte considera que la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTI) sí posee calidad para ejercer la presente acción. En primer lugar, constituye un hecho no controvertido que los inmuebles involucrados funcionan como templo religioso. También se ha acreditado que es la Iglesia CENTI quien administra y desarrolla los servicios religiosos en dichos inmuebles. La jurisprudencia ha establecido que, para demandar la nulidad de un acto relativo a una operación sobre un inmueble —registrado o no—, no es indispensable que el demandante sea titular de un derecho registrado, siendo suficiente la existencia de un interés legítimo o de un derecho eventualmente registrable. 10. Pasando al fondo del asunto, la recurrente nos pide la revocación integral de la sentencia recurrida, alegando que en el presente caso existe simulación y que lo inmuebles son propiedad de la iglesia. Los recurridos, en contrario, solicitan la confirmación de la sentencia alegando que son los propietarios. 11. No es controvertido en esta instancia que los señores [redacted] y [redacted] adquirieron por medio del contrato de compra-venta de inmueble de fecha 05 de junio del año 200%, suscrito con Planificaciones Sanitarias, Hidráulicas y Civiles, C por A., (SANHIPLAN), el inmueble descrito como: local comercial 203, segunda planta del condominio edificio Galerías Comerciales, con una extensión superficial de 65.00 metros cuadrados, edificado en el ámbito de la parcela núm. 91-C-1 del distrito catastral núm. 03, Distrito Nacional. Que, por medio del contrato de venta y préstamo hipotecario de fecha 17 de abril del año 2009" suscrito entre el Banco

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Popular Dominicano, C. por A., [redacted] y [redacted] y Planificaciones Sanitarias, Hidráulicas y Civiles, C por A., (SANHIPLAN), fue adquirido el local comercial 204, segunda planta del condominio edificio Galerías Comerciales, con una extensión superficial de 130.00 metros cuadrados, edificado en el ámbito de la parcela núm. 91-C-1 del distrito catastral núm. 03, Distrito Nacional. 12. Hemos comprobado que, en relación con la operación de compra de estos inmuebles, los señores [redacted] y [redacted], las realizaron en su condición de pastores o líderes de culto religioso que se celebraba en dichos locales. Esos servicios religiosos dejaron de ser administrados por los señores [redacted] y [redacted]. De hecho, como prueba en el proceso consta un correo electrónico suscrito en fecha 27 de junio del año 2011, entre [redacted], en su condición de administradora general de la Iglesia CENTI, y el señor [redacted], donde se indica: "conforma a lo solicitado con respecto a la relación bancaria del préstamo de la compra del local del distrito del 27 de febrero, le estoy adjuntando la relación bancaria de los meses pagados y el tiempo restante. También quiero dejarte constancia por escrito que se hará un documento notarial en el que se evidencia que el local es del CENTI, aunque las escritura están a nombre de Robert y [redacted] porque esa fue la dirección recibida para tomar el préstamo a título personal. También por sugerencia hecha por el líder [redacted] y al finalizar el pago del préstamo se estarán pasando los títulos a nombre del CENTI". Esto demuestra que en ningún momento los inmuebles donde se congrega la Iglesia CENTI fueron adquiridos para beneficio personal del señor [redacted] o de la señora [redacted], y que la adquisición de estos a sus nombres fue estrategia administrativa que nunca pretendió reconocer derechos exclusivos en beneficios de estos. 13. Ha sido criterio jurisprudencial que la simulación puede ser probada por testigos y presunciones*; también ha dicho la jurisprudencia que la prueba dela simulación puede hacerse por todos

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

los medios". Es por ello, que este tribunal por sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00095 de fecha 11 de marzo del año 2025, ordenó una reapertura de debates, acogiendo las solicitudes presentadas por la parte recurrente de solicitud de documentos y ordenando un informativo testimonial. 14.En el informativo testimonial realizado en fecha 24 de junio del año 2025, comparecieron los testigos [redacted], portadora de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted]; [redacted], portadora de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted]; [redacted], portador de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted]; [redacted], portador de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted]; [redacted], portador de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted]. Estos testimonios son congruentes en indicar que los testigos son miembros de la iglesia, quienes acuden a esta para congregarse desde hace años; que efectivamente los inmuebles objetos de este apoderamiento, ubicados en la 27 de febrero, edificio galería comercial, segundo nivel, fueron comprados, en primer lugar, por la donación que realizara la señora [redacted], miembro de la iglesia, y con el objetivo de que allí funcionara un templo para el culto religioso. También expresaron que en el momento de la compra, el inmueble fue registrado a nombre de los señores [redacted] y [redacted], líderes espirituales en ese momento, pues la iglesia, en el momento del préstamo, no calificaba como entidad para préstamos hipotecarios bancarios. 15. En esa misma audiencia se hizo constar que al inicio la institución tenía como nombre Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTT) y que luego procedió a denominarse Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTT) INC., sin embargo, todos los testigos, miembros de la iglesia, han indicado que se trata del mismo centro, donde los señores [redacted] y [redacted] fungían como lideres; que fue para la compra de esos locales que la señora Brugal, hizo la

donación; sostuvieron que asisten a esa congregación y realizan diezmos y ofrendas, es decir, aportan económicamente para el sostenimiento de la Iglesia. 16.En relación con lo anterior, hemos comprobado que el Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTIT) e Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTD) INC. constituyen una misma entidad religiosa. Los cambios de denominación y de registro tributario que alegan los recurridos, no generaron una nueva organización, sino que formalizaron jurídicamente la ya existente. Los testimonios aportados, la documentación interna, la continuidad en la doctrina, en la administración del templo, en la feligresía y en el manejo de los fondos evidencian una unidad indisoluble. De ello se desprende que Iglesia CENTI no es un tercero ajeno a la compra de los inmuebles, sino la misma institución que autorizó la operación, la financió, la ocupó desde su origen y ha mantenido los inmuebles hasta la actualidad. 17. En la audiencia antes indicada, constan las declaraciones de [redacted] y [redacted], quienes expresaron que los inmuebles son bienes particulares, puestos al servicio del ministerio que ostentaban en la iglesia; si admiten que se recibió una donación de [redacted], pero sostienen que esta no tenía como objetivo la compra de los locales, sino una donación general para la Iglesia. El señor Robert también manifestó que la decisión de adquirir los inmuebles respondió a un "desafio" asumido por motivos de fe, y que dicha fe fundamentaría, en su criterio, la titularidad de los bienes. 18. Como ya hemos indicado, las pruebas que hacen ver la existencia de la simulación son el informativo testimonial y el correo electrónico intervenido entre [redacted] y el señor [redacted], donde consta la intención que existió cuando se compró el inmueble: que estuviera registrado a nombre de CENTI. Los testimonios también lo establecieron y los señores entre [redacted] y el señor [redacted] admitieron que el inmueble fue comprado con dinero de los diezmos y ofrendas recibidas por la iglesia; fue la Iglesia que pagó el préstamo, ha pagado el servicio electico, los

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

mantenimientos, las mejoras. De hecho, no es controvertido en esta instancia que los señores [redacted] y [redacted] dejaron de ser lideres de la Iglesia; que el señor Robert fue enviado de misión a Nicaragua y que durante ese tiempo los propios miembros de la Iglesia, con sus aportes de diezmo y ofrendas, pagaban el préstamo. Este tribunal observa que las afirmaciones relativas al carácter "personal" de los inmuebles, así como las justificadas en fundamentos espirituales —como la fe que motivó la adquisición— contrastan los elementos que anteriormente hemos mencionado: la procedencia institucional de los fondos con los que se ha pagado el inmueble, el uso exclusivo de los locales por la iglesia, la ausencia de aportes personales y la naturaleza misma de la donación realizada. 20. La doctrina define la simulación como el fenómeno consistente en el acuerdo de dos o más personas para fingir jurídicamente un negocio, o algunos elementos de este, con el fin de crear ante terceros la apariencia de cierto acto jurídico elegido por las partes, y sus efectos de ley, contrariando el fin del acto jurídico concreto". La jurisprudencia ha dicho demasiado que la simulación es de la apreciación soberana de los jueces de fondo. Es una cuestión de hecho, que escapa a la censura de la casación". Así mismo sostiene la doctrina que en la simulación debe existir una discrepancia querida entre la voluntad real de las partes y la declaración manifestada por éstas. En este caso, con todo lo referido anteriormente, se ha demostrado que ciertamente la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (CENTI) Inc., adquirió los inmuebles a través de los señores [redacted] y [redacted], por ser las personas que en su momento dirigían la congregación religiosa…23. En vista de que, esta Corte acoge el recurso de apelación interpuesto, no da lugar a responder ningún aspecto de la demanda reconvencional" (sic).

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

19. El análisis de la decisión impugnada pone en relieve, que el tribunal de alzada revocó la decisión de primer grado y acogió el recurso de apelación y la litis en nulidad de venta por simulación, sustentado en que del análisis de los documentos presentados, tales como correos electrónicos, recibos de pagos y constancias, así como de las declaraciones e informativos testimoniales se comprobó que los inmuebles habían sido registrados a nombre de [redacted] y [redacted], sin embargo, estos siempre fungieron como prestanombres, pues la verdadera titularidad, los fondos para su adquisición, como la posesión siempre estuvo a cargo de la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (Centi), Inc.

20. En cuanto al alegato de desnaturalización, por haber indicado que la Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (Centi), Inc., y el Centro Internacional de Teoterapia Integral eran la mismas institución; el análisis de este aspecto de la decisión impugnada, permite comprobar que el tribunal *a quo* valoró los documentos aportados de los que verificó que se trataba de una formalización jurídica de la organización ya existente, que no se trataban de organizaciones distintas y que se determinaba la relación de la demandante principal con los inmuebles adquiridos.

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

21. En ese sentido es preciso indicar que *los jueces de fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas que se les aporten, pudiendo formar su criterio de la ponderación de las mismas y determinar cuándo las partes han establecido los hechos en que se fundamentan sus pretensiones, lo cual escapa al control de la casación, salvo cuando incurren en alguna desnaturalización*[6]*. Hay desnaturalización cuando los jueces de fondo desconocen el sentido claro y preciso de un documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza*[7]*.*

22. Que dentro de su soberana apreciación el tribunal *a quo* tenía la facultad de dar como válido los informativos testimoniales, así como los correos y recibos, que le permitieron relacionar a la actual parte recurrida como la verdadera adquiriente del inmueble, sin que demuestre la parte recurrente que se haya incurrido en desnaturalización ni en violación al debido proceso como se alega. Que la hoy parte recurrente alegaba que Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (Centi), Inc., y el Centro Internacional de Teoterapia Integral se trataban de instituciones distintas, sin embargo, no aportó los documentos tendentes a demostrar sus alegatos, pretendiendo poner a la valoración de esta corte de casación, documentos que no fueron presentados ante los jueces de fondo, por lo que corresponden ser desestimados.

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 43, 16 de noviembre 2016, BJ. 1272
[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 35, 18 de julio 2012, BJ. 1220

23. En cuanto a la valoración de los informativos testimoniales, al tratarse de una simulación alegada por tercero, los demandantes constaba de libertad probatoria, *los terceros que invoquen la simulación se benefician de medios de prueba más amplios, que incluyen los testimonios y las presunciones*[8], es decir, que no se encuentran limitados a la presentación de un contra escrito como sustento probatorio de sus pretensiones; de ahí que dichos testimonios y demás pruebas documentales, fueron el sustento para demostrar la simulación alegada, sin que el tribunal *a quo* incurriera en desnaturalización, pues su motivación estuvo principalmente dirigida en demostrar el vínculo, tanto de los medios económicos para adquirir el inmueble como de la posesión siempre estuvo a cargo de Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral (Centi), Inc., sin incurrir con sus comprobaciones en la desnaturalización ni violación al debido proceso, motivo por el que rechaza los alegatos examinados.

24. En cuanto a la alegada omisión de estatuir sobre la demanda reconvencional, el análisis de la decisión pone de relieve, que el tribunal *a quo* estableció que por haberse acogido el recurso de apelación, lo que implicaba el rechazo de las conclusiones de la actual parte recurrente, no había lugar a responder los aspectos planteados en la demanda reconvencional, que estaba

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

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

dirigida a la reparación en daños y perjuicio por la interposición de la litis, que dicha valoración constituye una respuesta a la referida demanda reconvencional sin que se verifique la omisión. Del mismo modo, en cuanto a los alegatos de falta de calidad, el tribunal *a quo* dio respuesta sustentado en el vínculo de interés y derecho eventualmente registrado a favor de la parte demandante, por lo que se rechazan los argumentos planteados en este aspecto.

25. El estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* valoró los medios de pruebas aportados al proceso, tanto por la parte recurrente como por la recurrida en apelación. Que la sentencia impugnada consta de una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios y los aspectos examinados, razón por la cual procede desestimarlos.

b) en relación con los medios de casación sobre el cual el 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

26. En el desarrollo del primer medio y los demás aspectos del tercer medio de casación, la parte recurrente señala en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea aplicación de la norma jurídica en cuanto a la simulación, sin aplicar los artículos 1321 y 1341 del Código Civil, no verifico la existencia de contraescrito, ni de documento que avale la convención oculta, ni probó la existencia de causa ni la divergencia de voluntades entre comprador y vendedor. Así como violó el artículo 51 de la Constitución dominicana, en cuanto al derecho de propiedad y despojarlos de bienes amparados en certificados de títulos.

27. En esas atenciones, tras la debida ponderación de los aspectos de los vicios desarrollados, la 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 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 el medio y los aspectos del medio señalados por falta de interés casacional objetivo y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

28. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por todas las partes haber sucumbido respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

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:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]1654
Solicitud núm.: 2026-R0111383
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Iglesia Centro Internacional de Teoterapia Integral, Inc.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00593, de fecha 10 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: 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.

mr