REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-23-00514
Solicitud núm.: 2025-R1124353
Recurrente: Promotora Turística Venecia, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1567

[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 parcial interpuesto por la razón social Promotora Turística Venecia, SRL., contra la sentencia núm. 202500204, de fecha 23 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0154-23-00514
Solicitud núm.: 2025-R1124353
Recurrente: Promotora Turística Venecia, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación parcial fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 20 de octubre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de la razón social Promotora Turística Venecia, SRL., representada por Giuseppe Zilio.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 17 de noviembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogada constituida Lcda. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de transferencia y desalojo de inmueble con relación a la parcela núm. 1217-D, distrito catastral núm. 6/2, del municipio de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, incoada por [redacted] contra Promotora Turística Venecia, SRL., con la intervención voluntaria de VMX-22 Solutions, SRL., el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 202300168, de fecha 15 de mayo de 2023, la cual acogió la litis,

Exp. núm.: 0154-23-00514
Solicitud núm.: 2025-R1124353
Recurrente: Promotora Turística Venecia, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

homologó el acto de venta de fecha 22 de mayo de 2014, intervenido entre Promotora Turística Venecia, SRL., y [redacted], ordenó a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), recibir de manos de [redacted] el pago correspondiente al impuesto de transferencia y ordenó a la Registradora de Títulos de San Pedro de Macorís realizar las actuaciones de lugar.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted] y [redacted], y, de manera incidental, por: a) la entidad Promotora Turística Venecia, SRL.; y b) la razón social VMX-22 Solutions, SRL.; dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500204, de fecha 23 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación parcial y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Se acoge en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], a través de su abogado, el Lic. [redacted], en contra de la sentencia núm. 202300168, de fecha 15 de mayo del año 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en relación a la parcela núm.1217-D, del distrito catastral 6/2, municipio Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, y en consecuencia, se revoca parcialmente esta última, solo en lo relativo al inmueble identificado como Apartamento 101, primera planta, edificio B del Condominio residencias turísticas Albatros, matricula núm.[redacted], con una superficie de 65.54 mts2, en la parcela núm.1217-D, del distrito catastral núm.6/2, ubicada en el municipio de San [redacted], provincia San Pedro de Macorís, por ser propiedad de los indicados

recurrentes, según certificación de estado jurídico, emitido en fecha 10 de marzo de 2025, por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, por las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO**: Se modifica el ordinal tercero de la sentencia apelada, para que en lo adelante diga de la manera siguiente: TERCERO: homologar el acto de venta, de fecha 22/05/2014, intervenido entre Promotora Turísticas Venecia SRL y el señor [redacted], con relación al siguiente inmueble: Apartamento No. 109, [redacted]. **TERCERO:** Se modifica el ordinal cuarto de la sentencia atacada, para que en lo adelante diga de la forma siguiente: CUARTO: Ordena a Dirección General de Impuestos Internos recibir de manos del señor [redacted] el pago correspondiente al impuesto de transferencia inmobiliaria correspondiente al contrato de opción de compra de fecha 22/05/2014, intervenido Promotora Turísticas Venecia SRL y el señor [redacted], con relación a al siguiente inmueble: 6Apartamento No. 109, [redacted]. **CUARTO:** Se modifica el ordinal quinto de la referida sentencia, para que en lo adelante diga de la manera siguiente: "QUINTO: Ordena a la Registradora de Títulos de San Pedro De Macorís realizar las siguientes actuaciones: - Cancelar el Certificado de Título No. 92-456, propiedad de Promotora Turísticas Venecia, S.A., dentro del ámbito de la parcela 1217-D, del distrito catastral No. 6/2, del municipio de Los Llanos, provincia San Pedro De Macorís, en el cual se encuentra registrado el local No. 109 con un área de construcción de 198 metros cuadrados, 4 decímetros

cuadrados, ubicado dentro del condominio Residencias Turísticas Albatro. Expedir un nuevo Certificado de Título en la siguiente forma y proporción: Local No. 109 con un área de construcción de 198 metros cuadrados, 4 decímetros cuadrados, ubicado dentro del condominio Residencias Turísticas Albatro, dentro del ámbito de la parcela 1217-D, del distrito catastral No. 6/2, del municipio de Los Llanos, provincia San Pedro De Macorís, a favor [redacted], italiano, mayor de edad, portador del pasaporte No. YA5378223. **QUINTO:** Se modifica el ordinal sexto de la indicada sentencia, para que en lo adelante diga de la manera siguiente: SEXTO: Ordena el desalojo de Promotora Turísticas Venecia S.R.L. o cualquier persona que en su nombre o por su mandato se encuentre ocupando el local No. 109, [redacted], propiedad del señor [redacted]. **SEXTO:** En cuanto a los demás aspectos, se confirma la apelada núm. 202300168, de fecha 15 de mayo 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, con relación a la parcela núm. 1217-D, del distrito catastral núm.6/2., del municipio de Los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís, por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia. **SEPTIMO:** Se condena al señor [redacted], parte que sucumbe, al pago de las cosas del proceso, con distracción de las mismas a favor y provecho del letrado Lic. [redacted], quien hizo las afirmaciones correspondientes. **OCTAVO:** Se ordena a la [redacted] de este tribunal superior que notifique una copia de esta sentencia tanto al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, para que procedan a la ejecución de las disposiciones de la sentencia de primer grado, con las correspondientes modificaciones que fueron realizadas por esta sentencia, luego de que sean cumplidas las reglas que rigen la materia. **NOVENO:** Se ordena, a la indicada secretaria que

publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días. **DECIMO:** Ordena, además, a la [redacted] de este tribunal superior de tierras que desglose los documentos que figuran en el expediente depositados como prueba por las partes, siempre que sea solicitado por quien los haya depositado, debiendo dejar copia en el expediente, debidamente certificada" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación parcial los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta de ponderación de documentos, violación a la tutela judicial efectiva art. 68, 69, y 24 de la Constitución dominicana, al sagrado y legítimo derecho a la defensa y el debido proceso. **Segundo medio:** Falsa, errónea e incompleta motivación de la sentencia. **Tercer medio:** Vicio de desnaturalización y errónea valoración de las pruebas. **Cuarto medio:** Violación a la ley del notario 301, artículo 56 y 58. **Quinto medio:** Violación al principio de inmutabilidad del proceso, mutación de la demanda primigenia en ejecución e interpretación de contrato, entrega de la cosa vendida en litis sobre derechos registrados".

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

Exp. núm.: 0154-23-00514
Solicitud núm.: 2025-R1124353
Recurrente: Promotora Turística Venecia, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

V. Incidentes

7. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita: a) la caducidad el recurso de casación, en razón de que el acto de emplazamiento no cumple con lo dispuesto en el artículo 19, párrafo II de la Ley núm. 2-23 por contener el domicilio erróneo de [redacted]; y b) la nulidad del acto de emplazamiento del recurso de casación por no contener la instancia del recurso de casación.

8. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

a) en cuanto a la caducidad del recurso de casación parcial

9. Sobre el particular, la parte recurrida solicita la caducidad del recurso de casación en razón de que tanto ante el Tribunal de Jurisdicción Original, así como ante el Tribunal Superior de Tierras, se estableció el domicilio personal de [redacted], el cual consta en ambas sentencias que es: Italia, vía V, Giobertti N. 55/C, Rubano, Padova y no obstante a eso, han notificado su recurso en el domicilio de los antiguos abogados.

Exp. núm.: 0154-23-00514
Solicitud núm.: 2025-R1124353
Recurrente: Promotora Turística Venecia, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

10. En ese contexto, a partir del estudio de las piezas que conforman el expediente, esta Tercera Sala ha podido constatar que mediante acto núm. 511-2025 de fecha 28 de octubre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil de estrado del Tribunal de la Ejecución de la Pena de San Pedro de Macorís, la parte recurrente emplazó a la recurrida en la avenida Independencia, núm. 68, segundo nivel, suite núm. 5, frente a Caribe Express, próximo al BHD, en la provincia de San Pedro de Macorís, siendo recibido por el Dr. [redacted] quien dijo ser abogado y tener calidad para recibir actos de esa naturaleza.

11. Acerca del emplazamiento en casación el artículo 19 de la enunciada Ley núm. 2-23 prevé, que *una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en que se apoya en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito*. En ese mismo orden, los párrafos I y II del referido artículo legal disponen: *Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso. Párrafo II.- El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de*

recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión.

12. A partir de lo anteriormente expuesto y de los documentos que constan en el expediente, esta Tercera Sala considera oportuno aclarar que la notificación del recurso que nos ocupa se efectuó en el domicilio del abogado apoderado por la actual recurrida, dirección que consta en el acto de notificación de la sentencia impugnada realizada a requerimiento de la propia recurrida, en la cual esta hizo formal elección de domicilio. En ese sentido, si bien en el memorial de defensa depositado la parte recurrida comparece representada por una abogada distinta, no consta en el expediente prueba alguna de revocación del mandato anteriormente otorgado ni de notificación de cambio de domicilio procesal a la contraparte, por lo que la parte recurrente actuó conforme a las indicaciones suministradas por la hoy recurrida al momento de diligenciar el acto de emplazamiento, por lo que, procede rechazar la presente solicitud de caducidad.

b) en cuanto a la nulidad del acto de emplazamiento

13. Por otro lado, la parte recurrida sostuvo que debía declararse nulo el acto que notifica el memorial de casación examinado por no cumplir con lo dispuesto en el artículo 19, párrafo II de la Ley núm. 2-23, en razón de que no

se encuentra entre los anexos el recurso de casación interpuesto, impidiendo el acceso al mismo para una defensa.

14. Como ha sido adelantado en parte anterior de la presente decisión el incumplimiento de las formalidades previstas en la ley en cuanto a las notificaciones de los emplazamientos trae como consecuencia su nulidad, que solo podrá ser declarada en los casos en que esta provoque algún agravio, esto en virtud de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley núm. 834-78 de fecha 15 de julio de 1978, disposición que es robustecida por el artículo 88 de la Ley núm. 2-23.

15. El artículo citado más arriba prescribe que la omisión de dicha formalidad está consagrada a pena de nulidad, sanción que solo operaría en el caso de que se advierta una lesión al derecho de defensa. En ese sentido, del estudio del expediente se advierte que la parte recurrida presentó oportunamente su escrito de defensa en fecha 20 de noviembre de 2025, en el cual no sólo formuló el incidente analizado, sino también sus conclusiones al fondo contra el recurso de casación, con lo cual no se advierte la irregularidad argüida.

16. La circunstancia expuesta demuestra que el acto núm. 511-2025 de fecha 28 de octubre de 2025, cumplió con su propósito de emplazarla a comparecer ante esta Suprema Corte de Justicia al serle notificado el recurso de casación del cual se está apoderado. En consecuencia, en virtud de la máxima *no hay*

nulidad sin agravio, consagrada en el artículo 88 de la citada Ley núm. 2-23[1] se rechaza la solicitud de nulidad *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

VI. Sobre el interés casacional

17. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si este cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

18. En ese tenor, es menester indicar que *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 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].

[1] Art. 88 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación: *Ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada*
[2] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.

19. 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].

20. 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*

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

comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[4].

21. 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].

22. 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, 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.

23. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos aspectos cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el

[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.

dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer, segundo, tercero, cuarto y quinto medios de casación falta de ponderación de documentos, violación a la tutela judicial efectiva, art. 68, 69 y 24 de la Constitución dominicana, al sagrado y legítimo derecho a la defensa y debido proceso, falsa, errónea e incompleta motivación de la sentencia, vicio de desnaturalización y errónea valoración de las pruebas, violación al principio de inmutabilidad del proceso; mientras, que, por otro lado, plantea vicios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar en su cuarto medio violación a la Ley del notariado 301, artículo 56 y 58.

VII. Sobre el recurso de casación parcial

En cuanto a los vicios de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales

24. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega en esencia que el tribunal *a quo* incurrió en falta de ponderación de una prueba documental determinante para la solución del litigio, consistente en una certificación emitida por la Dirección General de Migración, de la cual se desprende que [redacted] no se encontraba en el país en la fecha en que supuestamente fue suscrito el contrato de opción a compra venta objeto de controversia. Alega que, aunque dicho documento fue solicitado y

depositado regularmente en el proceso, los jueces del tribunal *a quo* no analizaron su contenido ni explicaron las razones para acogerlo o descartarlo, vulnerando con ello la tutela judicial efectiva, debido proceso, y derecho de defensa.

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

> "5-1.- La parte recurrente incidental 1: Promotora Turística Venecia, S.R.L, a su vez, procura en síntesis que en cuanto a la forma, se declare bueno y válido el presente recurso de apelación; anulando, antes de cualquier otra pretensión, por todo efecto necesario, la sentencia referida, por ser éste incompetente ratione materia para decidir en torno a acciones personales como las de la especie, y así, remitiendo el asunto en discusión por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que es el único tribunal en realidad competente en razón de la materia y en razón del territorio para estatuir al respecto; que en caso contrario, revocando, en cuanto al fondo, la sentencia hoy recurrida, y por vía de consecuencia: a) interpretando que el denominado "contrato de opción de compra alegadamente suscrito en fecha 22 de marzo de 2014, no constituye un pacto de retroventa; b) declarando, en ese mismo orden, la nulidad radical y absoluta del contrato en cuestión por existir cierta y efectivamente una simulación manifiesta del mismo; y c) rechazando, fruto de dicha simulación, la demanda inicial, por improcedente e infundada; que se condene a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento de ambas instancias, y ordenando, por tal efecto, la distracción de las mismas, en provecho del abogado infrascrito, por estarlas avanzando en su totalidad, con todos sus resultados. Esgrime en su recurso sobre el fondo, en suma: "para el caso en que se entienda que el asunto de la competencia no procede,

entonces la parte recurrente pasa ahora a esbozar el asunto del fondo, por aplicación del principio de economía procesal; que este aspecto se haría enfocando las diversas directrices ya trazadas; en efecto, el supuesto convenio plasmado en el documento que se hace llamar a sí mismo como "contrato de opción de compra", y que tiene como supuesta fecha colocada a mano (también la ciudad está colocada a mano), la del día 22 de mayo de 2014, rayando o sobre- escribiendo el día y el mes en una franca alteración, el honorable tribunal a quo lo ha interpretado, desbordando sus propios límites y confesando el delito en su decisión, como una venta con pacto de retroventa; que desde este ángulo, dicho tribunal desparrama sobre el documento en cuestión los corceles impávidos que sellan esa institución jurídica entre los artículos 1659 y 1673 del Código Civil; que la parte recurrente entonces pasa ahora al análisis de la figura jurídica plasmada por la jurisdicción de primer grado en la sentencia impugnada: venta con pacto de retroventa; en la retroventa hay un detalle que es fulminante, el cual constituye el quid per prius datur de la doctrina [redacted] orden de prioridad ente el Don creado y el Don increado, lo cual resalta en todos los aspectos del enfoque inferido a este tema en ese fallo crítico; que el detalle en ciernes se llama posesión; que el pacto de retroventa supone, para que sea serio, creíble y sincero, que el vendedor entregue la cosa al comprador, que el comprador entre en posesión de la cosa; que sin la posesión de la cosa, no se puede configurar la especie conocida como pacto con retroventa; que, en ese mismo orden, para que este tipo de transacción sea cierta y efectivamente verosímil, el comprador debe exhibir una conducta y un comportamiento que refleje la seriedad inexpugnable de la misma; que en la especie, el señor [redacted], nunca ha tenido la posesión de los bienes a que se refiere el presente litigio; que ese hecho es indudable, tal y como se aprecia en los documentos siguientes: a) en los puntos 4 y 5, página 3, del acto número 287-2021, de fecha 18 de febrero de 2021, del ministerial [redacted] (anexo No.8); que en virtud de lo expuesto, es un hecho incontrovertible que la parte

intimada nunca ha tenido la citada posesión de los inmuebles de que se trata, algo que es determinante en el pacto de retracto, para este ser creíble, sincero y real; que sólo una simulación burda y grosera es lo que explica el por qué Albano hubo de aguardar más de siete largos años para proceder en la forma que lo ha hecho hoy. […] 6-1.- Sobre el recurso de apelación, interpuesto por la razón social Promotora Turística Venecia, S.R.L., se puede ver que esa parte sustenta sus argumentos en dos aspectos esenciales: a) aduciendo la incompetencia de esta jurisdicción para conocer de la presente controversia; y b) alegando que el contrato cuya ejecución se persigue es simulado (un préstamo de dinero), y no un contrato de venta; en torno al primer aspecto, debe puntualizar esta alzada que de la literatura del artículo No.3 de la Ley 108-05, el cual dispone: "Competencia. La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la Republica Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley; de lo cual se colige, que la litis primigenia en ejecución de contrato constituye una instancia con la que se pretende afectar un inmueble registrado que es de la única y exclusiva competencia de la jurisdicción inmobiliaria, por lo que, tal argumento de esa parte apelante debe ser desestimado, mientras que, en torno al segundo aspecto, donde aduce que se trata de un contrato simulado debemos acotar que la simulación de un acto jurídico se refiere a la declaración de un acto jurídico que no es real, donde las partes involucradas crean la apariencia de un negocio, para encubrir otro acto real, es decir, existe una discordancia entre la voluntad real de las partes y lo que aparentan públicamente, sin embargo la simulación no se presume, por lo que debe ser probada, y en vista de que la indicada empresa apelante no ha aportado en esta jurisdicción ningún elemento probatorio que pueda llevar a la corte al convencimiento de que el contrato cuya ejecución se persigue es otro distinto al que ellos expresamente han denominado en la indicada convención,

resulta también improcedente ese otro argumento, por lo que debe ser desestimado y por vía de consecuencia rechazado el recurso de apelación interpuesto por esta, como también haremos constar en la parte dispositiva de esta sentencia."

26. Ha sido juzgado que *la falta de ponderación de un documento fundamental para decidir la suerte del proceso supone una violación al derecho de defensa de la parte que lo ha aportado.* En el caso que nos ocupa, el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación incidental sobre la base de que este no aportó elementos probatorios capaces de demostrar que el contrato cuya ejecución se perseguía encubría un negocio jurídico distinto al expresamente convenido por las partes.

27. Sin embargo, conforme acuse de recibo de fecha 12 de diciembre de 2024, el cual ha sido aportado al expediente formado a propósito del presente recurso de casación, ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este fue depositado el original de la certificación emitida por la Dirección General de Migración de fecha 22 de abril de 2024, prueba que fue incorporada al proceso en cumplimiento de una medida de instrucción ordenada por la propia jurisdicción de alzada en la audiencia de fecha 9 de enero de 2024 con el propósito de sustentar el alegato de simulación invocado por la hoy recurrente.

28. No obstante, lo anterior, del examen de la sentencia impugnada se advierte que dicho elemento probatorio no fue objeto de valoración alguna

por parte del tribunal *a quo*, respecto de su contenido, alcance o eficacia probatoria, ni expone las razones por las cuales dicho documento fue descartado o considerado insuficiente, pese a tratarse de una prueba aportada en sustento de uno de los aspectos centrales de la controversia. En esas atenciones, al estar directamente vinculado al alegato de simulación invocado por la recurrente, su examen resultaba necesario para que la jurisdicción de alzada pudiera formar su convicción sobre los hechos sometidos a su escrutinio. Por tanto, la omisión de ponderar dicho documento impide verificar que la decisión recurrida haya sido adoptada luego de un examen integral de las pruebas incorporadas al proceso.

29. Al tenor de lo dispuesto por el artículo 69 numeral 4 de la Constitución, el derecho a la defensa, además de ser un derecho fundamental, es una garantía procesal que permite a las partes proponer los medios de defensa que entienda pertinentes. En ese mismo sentido, el Tribunal Constitucional sostiene que este derecho está integrado por ciertas facultades, esto es, la facultad de presentar alegatos, presentar todos los medios de prueba disponibles en derecho e interponer todos los recursos disponibles en nuestro sistema jurisdiccional.

30. En esas atenciones, esta Tercera Sala considera que el tribunal *a quo* al instruir y fallar el expediente en la forma en que hemos expuesto, incurrió en los vicios denunciados, por lo que procede casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás vicios denunciados.

31. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VIII. 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:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 202500204, de fecha 23 de julio de 2025, 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.