REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0236-18-00198 y 0236-18-00081
Solicitud núm.: 2025-R1363723
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1573

[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 [redacted], contra la sentencia núm. 202501547, de fecha 28 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0236-18-00198 y 0236-18-00081
Solicitud núm.: 2025-R1363723
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación parcial fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 29 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación parcial fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 27 de enero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted]. Javier Azcona R., y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de: a) una litis sobre derechos registrados en declaratoria de mala fe de actos de venta simulados y reivindicación de inmuebles, incoada por [redacted] y [redacted], contra

Exp. núm.: 0236-18-00198 y 0236-18-00081
Solicitud núm.: 2025-R1363723
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted] y [redacted], con relación a las parcelas núms. 004-294 y 004-298, DC. núm.7, ambas del municipio Guayubín, provincia Montecristi; y b) una litis sobre derechos registrados en transferencia en virtud de un acuerdo transaccional, incoada por [redacted], todos de apellidos [redacted], contra [redacted] y [redacted], [redacted], con la intervención voluntaria de [redacted], Geidys María Atocha [redacted]; el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi dictó la sentencia núm. [redacted]9, de fecha 26 de mayo de 2023, la cual declaró regulares y válidas las demandas fusionadas en la especie, que dieron como origen los expedientes núms. 0236-18-00081 y 0236-18-00198, acogiendo la demanda del expediente 0236-18-00081, y, en consecuencia, declaró simulados, de mala fe y sin ningún valor jurídico, los actos siguientes: a) contrato de venta bajo firma

Exp. núm.: 0236-18-00198 y 0236-18-00081
Solicitud núm.: 2025-R1363723
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

privada de fecha 17 de junio de 2009; y b) contrato de venta bajo firma privada de fecha 20 de octubre de 2009; acogiendo de igual forma, las pretensiones de la parte demandante en el expediente 0236-18-00198, salvo lo relativo a las parcelas 12 y 13 del Distrito Catastral núm. 16, del municipio Guayubín, provincia Montecristi, por ser cosa juzgada.

4. La referida decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted], [redacted] y [redacted], y, de manera incidental, por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202501547, de fecha 28 de octubre de 2025, objeto del presente recurso de casación parcial y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: ACOGE, de manera parcial en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 de julio del 2023, por los señores [redacted], en calidad de continuadores jurídicos y cónyuge supérstite del finado [redacted]; y [redacted], casado con la señora [redacted], quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al licenciado [redacted], por sí y por los licenciados F. Javier Azcona R. y [redacted]., en consecuencia: **SEGUNDO:** CONFIRMA, los ordinales PRIMERO,

Exp. núm.: 0236-18-00198 y 0236-18-00081
Solicitud núm.: 2025-R1363723
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO y TERCERO del dispositivo de la sentencia número [redacted]9 de fecha 26 de mayo del año 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, en ocasión de las Litis sobre derechos registrados relativas a las Parcelas números 12, 13, 004.289, 004.291, del Distrito Catastral 16, y Parcelas números 004.292, 004.293, 004.294, 004.295, 004.297, 004.298, 004.299, del Distrito Catastral núm. 17, todas del municipio de Guayubín, Montecristi; y MODIFICA, el ordinar CUARTO, para que en lo adelante figure de la manera siguiente: CUARTO: En virtud de lo ordenado en el numeral anterior (tercero) de la parte dispositiva de esta sentencia, se ordena al Registrador de Títulos de Montecristi, cancelar el registro de los derechos de las parcelas números: 004.294 del Distrito Catastral Número 17 de Guayubín, con una extensión superficial de 163,210.58 metros cuadrados; y 004.298 con extensión superficial de 871,206.12 metros cuadrados, del Distrito Catastral Número 17 del municipio de Guayubín, que figura registrada actualmente a nombre de [redacted], y en su lugar, RESTITUIR, el derecho de propiedad de los señores [redacted] y [redacted] RODRÍGUEZ MONTAN, sobre estas porciones de terreno, tal y como figuraba en los registros previo a la ejecución de las ventas que han sido anuladas, procediendo a emitir los correspondientes certificados de títulos a su favor. **CUARTO:** REVOCA, el resto de los ordinales (del quinto al décimo cuarto) del dispositivo de la sentencia núm. [redacted]9 de fecha 26 de mayo del año 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, y este tribunal por autoridad propia y contra imperio, decide: **QUINTO:** RECHAZA, la Litis sobre derechos registrados en transferencia de inmuebles en virtud de acuerdo transaccional, interpuesta en fecha 07 de junio del 2018, por los señores [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], en contra de los señores [redacted],

Exp. núm.: 0236-18-00198 y 0236-18-00081
Solicitud núm.: 2025-R1363723
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], a través del licenciado [redacted], con relación a las Parcelas números 12, 13, 004.289, 004.291, del Distrito Catastral 16, y Parcelas números 004.292, 004.293, 004.295, 004.297, 004.299, del Distrito Catastral núm. 17, todas del municipio de Guayubín, Montecristi; **SEXTO:** RECHAZA, la demanda en intervención voluntaria en solicitud de transferencia, interpuesta en fecha 27 de septiembre del 2018, por el señor [redacted], a través de los licenciados [redacted], [redacted] y [redacted], con relación a las Parcelas números 004.294 y 004.298 del Distrito Catastral núm. 17 de Guayubín, provincia Montecristi. **SÉPTIMO:** COMPENSA, las costas del proceso. **OCTAVO:** Ordena a la secretaria titular de este Tribunal dar publicidad a la presente sentencia y una vez la misma haya adquirido la autoridad de la cosa juzgada, comunicarla al Registro de Títulos de Montecristi y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales departamento Norte, para los fines correspondientes" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación parcial los siguientes medios: "**Primer medio**: Falsa interpretación de los artículos 3, 10 y 29 de la Ley núm. 108-05: errónea negación de competencia para ejecutar registralmente el acuerdo transaccional, pese a que los numerales 14 y 15 revelan la naturaleza inmobiliaria predominante de las prestaciones. **Segundo medio**: Violación del artículo 69 de la Constitución y del artículo 29 de la Ley núm. 108-05: denegación de tutela judicial efectiva al revocar en

bloque los ordinales 5° al 14° de la sentencia de primer grado y dejar sin ejecución el acuerdo transaccional en su dimensión registral. **Tercer medio:** Falsa aplicación de las reglas sobre transacción y nulidad parcial: revocación de la rescisión del ordinal 3 del Acuerdo Transaccional, en perjuicio de la integridad de la masa hereditaria".

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. Incidentes

7. En su memorial de defensa la parte recurrida plantea, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación parcial por: a) ausencia de interés casacional; y b) por violación al litisconsorcio, en vista de que la parte recurrente omitió poner en causa a [redacted], quien resulta ser parte del proceso desde primer grado como interviniente voluntario, por lo que posee legítimo interés en el presente proceso.

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 inadmisibilidad del recurso por violación al litisconsorcio

9. El artículo 19 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, establece 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 han participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de su depósito.*

10. Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que en el recurso de apelación entonces interpuesto por [redacted], además de las ahora recurrentes, figuraron como partes correcurridas, [redacted], Heidys María Atocha [redacted], [redacted], en calidad de intervinientes voluntarios.

Exp. núm.: 0236-18-00198 y 0236-18-00081
Solicitud núm.: 2025-R1363723
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

11. En esas atenciones, de los documentos que obran en el presente expediente de casación, esta Sala advierte que no consta depositado acto de emplazamiento dirigido a [redacted]. Ahora bien, corresponde a esta corte de casación determinar si en la especie se verifica la existencia de un vínculo de indivisibilidad respecto de [redacted] y el objeto del litigio que impida que el presente recurso de casación sea valorado sin su participación, o, por lo contrario, pronunciar la caducidad parcial conforme con el criterio establecido por esta Tercera Sala según el cual *si bien la falta de un emplazamiento válido produce en principio la caducidad del recurso, es preciso destacar que cuando se verifica que la parte que no fue regularmente emplazada no es beneficiaria de la decisión impugnada y que no existe un vínculo de indivisibilidad del objeto litigioso, la caducidad debe ser pronunciada de manera parcial respecto a esta*[1].

12. A esos efectos, puesto que [redacted] no es una parte adversa a la actual recurrente ya que al igual que esta resultó perjudicada con la sentencia impugnada al ser acogido parcialmente el recurso de apelación y revocados los ordinales que le beneficiaban, y sin que se advierta que frente a la parte gananciosa del proceso ostente un vínculo de

[1] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1339, 31 de julio 2024, BJ. 1364

indivisibilidad, en ausencia de un emplazamiento válido a su persona, procede declarar la caducidad parcial del presente recurso frente a este, valiendo este considerando decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

b) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso por ausencia de interés casacional

13. En ese tenor, es menester señalar 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].

14. 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:*

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

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].

15. 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].

16. 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*

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

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].

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

18. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en los medios propuestos plantea diversos agravios 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 aspectos de su segundo medio de casación, falta de motivación, violación a la tutela judicial efectiva y al debido proceso; mientras que, por otro lado, plantea vicios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar en su primer medio, así como en aspectos del segundo y en su

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

tercer medio, violación y falsa interpretación de los artículos 3, 10 y 29 de la Ley núm. 108-05, así como una falsa aplicación de las reglas sobre transacción y nulidad parcial.

VI. Sobre el recurso de casación parcial

a) 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

19. Para apuntalar varios aspectos de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* no explicó de manera individualizada por qué los ordinales revocados resultaban contrarios a derecho, limitándose los jueces del fondo a sustituirlos por un rechazo genérico de la litis en transferencia e intervención voluntaria, vulnerando así las disposiciones del artículo 69 de la Constitución que impone a los tribunales el deber de garantizar una tutela judicial efectiva. Asevera, que con dicha actuación se generó una discordancia entre la realidad sustancial y la realidad registral, todo ello por una decisión que carece de explicación razonable sobre la revocación masiva de los ordinales.

20. Del análisis de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de

Exp. núm.: 0236-18-00198 y 0236-18-00081
Solicitud núm.: 2025-R1363723
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Montecristi estuvo apoderado para conocer, previa fusión, de una litis sobre derechos registrados en declaratoria de simulación y mala fe de actos de venta y reivindicación de inmuebles, así como de una litis en transferencia de derechos en virtud de acuerdo transaccional, ambas relativas a diversas parcelas de los distritos catastrales núms. 16 y 17 del municipio Guayubín, provincia Montecristi. En ese contexto, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi dictó la sentencia núm. [redacted]9, de fecha 26 de mayo de 2023, mediante la cual acogió la demanda en declaratoria de simulación, anuló por mala fe los contratos de venta de fechas 17 de junio y 20 de octubre de 2009 y acogió parcialmente la demanda en transferencia, procediendo a realizar la partición de los inmuebles objetos de las litis de conformidad con porcentajes dispuestos en el acuerdo transaccional suscrito por las partes. Dicho fallo fue recurrido en apelación por [redacted], decidiendo el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte mediante sentencia núm. 202501547, de fecha 28 de octubre de 2025, confirmar los aspectos esenciales relativos a la nulidad de los actos de venta, modificar lo concerniente a la restitución de derechos sobre

determinadas parcelas, revocar los demás ordinales del dispositivo de la sentencia de primer grado y rechazar la demanda en transferencia y la intervención voluntaria.

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

"**41.** Por otro lado, se constata que el tribunal de primer grado procedió determinar los herederos del señor [redacted], quien falleció durante la instrucción del proceso, además, declaró rescindido el artículo tercero del acuerdo transaccional amigable de fecha 16 de julio del 2016, con firmas legalizadas por el licenciado [redacted] de los del número para el municipio de Santiago. **42.** Respecto de esto, este Tribunal ha podido comprobar que dicha decisión responde a la solicitud hecha por los señores [redacted], mediante instancia de fecha 02 de septiembre del 2022, por medio de la cual presentan renovación de instancia con relación al demandado, [redacted], quien falleció durante la instrucción del proceso en fecha 27 de febrero del 2021, dejando como único sucesores y continuadores jurídicos a los señores [redacted], esto de conformidad con el acto de notoriedad pública núm. 17-2021, [redacted], de fecha 20 de abril del 2021, instrumentado por el Dr. [redacted] de los del número para el municipio de Guayubin. Pudiendo comprobarse que la señora [redacted] y compartes, aprovecharon la renovación de instancia para presentar una nueva demanda, ampliando sus conclusiones, siendo necesario establecer que, la renovación

Exp. núm.: 0236-18-00198 y 0236-18-00081
Solicitud núm.: 2025-R1363723
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de instancia no constituye una nueva demanda, ya que el propósito de la misma en este caso es poner en causa a los continuadores jurídicos de la parte fallecida para que estos puedan constituirse en abogado y continuar con la representación de su causante en el proceso, cosa que ya habían realizado los sucesores de [redacted], mediante instancia depositada en fecha 30 de agosto del 2022, notificada en esa misma fecha mediante acto núm. 512/2022. **43.** En ese sentido, de ninguna manera podían por medio de esta instancia presentar nuevas pretensiones, para esto debía introducir una demanda adicional, lo que no hizo, por lo que tales conclusiones devienen en inadmisibles por violentar el principio de inmutabilidad del proceso, escapando dichos pedimentos del apoderamiento de nuestra jurisdicción; (...) **45.** En tal virtud, este tribunal deja establecido que el indicado acuerdo transaccional amigable de fecha 16 de julio del 2016, con firmas legalizadas por el licenciado [redacted], [redacted] de los del número para el municipio de Santiago, se mantiene en su estado original tal cual fue suscrito, ya que el mismo no ha sido impugnado formalmente y, por tanto, no existen irregularidades ni vicios probados que conlleven la nulidad parcial ni total del mismo. **46.** Que, como esta jurisdicción también fue apoderada de una demanda en solicitud de transferencia en virtud del referido acuerdo transaccional, por lo que procede el análisis del documento a los fines de establecer si procede la solicitud. **47.** Tenemos que, mediante acto bajo firma privada sobre acuerdo transaccional de partición amigable y desistimiento, de fecha 16 de julio del 2016, con firmas legalizadas por el licenciado [redacted], [redacted] de los del número para el municipio de Santiago, los señores [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], Dr. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], Heidy

Exp. núm.: 0236-18-00198 y 0236-18-00081
Solicitud núm.: 2025-R1363723
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

María Atocha [redacted] Vda. Rodriguez, y sus abogados los licenciados [redacted], acuerdan poner fin a los diversas Litis que se han iniciado y, a la vez, proceder a realizar la partición de los bienes muebles e inmuebles que conforman la masa sucesoral del finado [redacted]. **49.** Luego del análisis del indicado acuerdo transaccional este Tribunal ha podido percatarse de varias irregularidades que impiden que esta jurisdicción pueda valorar y ejecutar el acuerdo de que se trata, entre estas, el hecho de que el acto involucra tanto bienes muebles como inmuebles y, de acuerdo con las disposiciones de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus reglamentos, esta jurisdicción no está facultada para decidir nada respecto a actos que envuelvan bienes muebles; además, según se puede observar de las distintas certificaciones de estado jurídico de los inmuebles, las parcelas números 12 y 13, del DC 16, sobre las cuales figura la venta total a favor de Rafael Rodríguez; y las parcelas 004.291 y 004.288 del DC 16, las cuales figuran a nombre de [redacted] por venta total a su favor; ventas que no han sido impugnadas, por lo que el tribunal no puede decidir nada respecto de dichos inmuebles. **50.** En virtud de todas estas incongruencias, procede rechazar la solicitud de transferencia en virtud de acuerdo transaccional amigable, dejando establecido que, la misma suerte corre la solicitud hecha por el señor [redacted], quien mediante su intervención voluntaria procuraba la cjecución de los actos de venta suscritos a su favor por los señorcs [redacted], Geidys María Atocha Núñez, [redacted], con relación a las Parcelas números 004.294 y 004.298, del

Distrito Catastral núm. 17 ambas del municipio de Guayubín, toda vez que dichos señores hasta la fecha no poseen derechos registrados sobre los indicados inmuebles" (sic).

22. En el caso en cuestión, la parte recurrente sostiene que el tribunal *a quo* no estableció motivos suficientes para justificar el rechazo de la litis en transferencia y de la intervención voluntaria, sin embargo, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que, para adoptar su decisión, el tribunal *a quo* expuso de manera clara y suficiente las razones de hecho y de derecho que sustentaron su decisión, al estatuir que la renovación de instancia depositada con motivo del fallecimiento de [redacted] tenía como único alcance la continuación del proceso, sin que pudiera servir de fundamento para la introducción de nuevas pretensiones, en respeto al principio de inmutabilidad del proceso; que, asimismo, motivó su decisión al declarar la vigencia del acuerdo transaccional de fecha 16 de julio de 2016, y al rechazar su ejecución al estar imposibilitada dicha jurisdicción por el mismo versar sobre bienes muebles e inmuebles.

23. Así las cosas, contrario a lo alegado por la parte recurrente, considera esta Sala que el tribunal *a quo* emitió una decisión apoyada en medios de prueba válidos y apuntalada en motivos claros, precisos y congruentes que justifican

su dispositivo, en cuya valoración esta corte de casación no ha detectado insuficiencia de motivos, lo que la convierte en una sentencia coherente, suficiente y acorde con los cánones legales vigentes, motivos por los cuales se desestima el aspecto del medio examinado.

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

24. En el desarrollo de su primer y tercer medios de casación, así como en aspectos del segundo, la parte recurrente señala en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falsa interpretación y violación de los artículos 3, 10 y 29 de la Ley núm. 108-05, y en falsa aplicación de las reglas sobre transacción y nulidad parcial, sustentando el interés casacional de su recurso en lo siguiente: a) la necesidad de fijar doctrina jurisprudencial respecto a la competencia de la jurisdicción inmobiliaria en acuerdos mixtos, es decir, que incluyan bienes muebles e inmuebles, y b) la necesidad de fijar doctrina jurisprudencial sobre la nulidad parcial de cláusulas transaccionales que afecten inmuebles sucesorios.

25. De lo anterior, se colige que para justificar el interés casacional y obtener la anulación de la sentencia impugnada, la parte recurrente argumenta que el

presente caso se reviste de interés casacional en aplicación al artículo 10 numeral 3 letra c) que establece: *las sentencias que apliquen normas jurídicas sobre las cuales no existe doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación, y esta última justifique la transcendencia de iniciar a crear tal doctrina.*

26. Sin embargo, varios medios versan sobre una de las materias indicadas en el numeral 1 del artículo 10, de la precitada Ley de casación al denunciar asuntos sobre la competencia de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, de ahí que el acceso al recurso de casación y su examen es directo, es decir que, de conformidad con lo expuesto en otro apartado de la presente decisión, no se requiere acreditar el interés casacional al que se refiere el numeral 3 del artículo 10 de la aludida norma. En consecuencia, se procede al examen de los medios que sustentan el presente recurso de casación.

27. Para apuntalar su primer medio de casación y ciertos aspectos del segundo, los cuales se analizan de forma reunida por resultar útil a la mejor solución que se le dará al caso, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* sostuvo que la jurisdicción inmobiliaria no podía ejecutar el acuerdo transaccional suscrito por las partes en virtud de que este incluía bienes muebles e inmuebles, incurriendo con ello en una falsa interpretación de los artículos 3, 10 y 29 de la Ley núm. 108-05; que los jueces del fondo

transformaron la referencia de bienes muebles como excusa para no decidir la porción del acuerdo, asunto que pertenecía a su competencia. Finalmente, alega que el tribunal *a quo* contraría el artículo 29 de la Ley núm. 108-05, al rehusarse en los hechos a ordenar al Registrador de Títulos que materialice los efectos del acuerdo y de la nulidad declarada, dejando a las partes en una suerte de limbo jurídico donde ningún órgano asume la responsabilidad de ejecutar lo que él mismo reconoce válido.

28. Para fundamentar su decisión, el tribunal a quo expuso los motivos que fueron transcritos en el numeral 25 de la presente decisión.

29. El principio VI de la Ley núm. 108-05, dispone la aplicación complementaria de la referida pieza legal con los reglamentos y las normas que dicte la Suprema Corte de Justicia de acuerdo con las características y necesidades particulares del medio en que se aplica.

30. En ese tenor, el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 establece que *La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República 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.*

31. Mientras que, el artículo 10 del mismo texto, expone que *Los tribunales de jurisdicción original conocen en primera instancia de todas las acciones que sean de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, mediante el apoderamiento directo por parte del interesado y de acuerdo a su delimitación territorial. La competencia territorial se determina por la ubicación física del inmueble, conforme a lo establecido en el capítulo de esta ley relativo a la Secretaría de los Despachos Judiciales.*

32. Así mismo, el artículo 29 de la ley de marras deja por sentado que *Los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de las litis sobre derechos registrados siguiendo las disposiciones procesales contenidas en la presente ley y sus reglamentos. Las acciones deben iniciarse por ante el tribunal de jurisdicción original territorialmente competente.*

33. Por su parte, el artículo 137 de la Resolución núm. 787-2022, reza: *Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son competentes para conocer de la partición sobre inmuebles registrados, sin embargo, cuando la partición involucre derechos mobiliarios o derechos personales, la competencia es de la jurisdicción ordinaria, en cuyo caso el juez o tribunal declinará ante el tribunal efectivamente competente.*

34. Si bien, la Ley núm. 108-05 establece como regla general la competencia exclusiva de la jurisdicción inmobiliaria para conocer todo lo relativo a los derechos inmobiliarios registrados, desde su origen y durante toda la vida

jurídica del inmueble, esta competencia se fundamenta en la naturaleza especializada de dicha jurisdicción y se refuerza tanto en el artículo 3, que define su ámbito material, el artículo 10, que define su ámbito territorial, como en el artículo 29, que reserva a sus tribunales el conocimiento exclusivo de las litis sobre derechos registrados.

35. Sin embargo, dicha especialización no implica una competencia irrestricta, pues, en aplicación del principio VI de la Ley núm. 108-05 que admite la complementación de la norma legal mediante reglamentos dictados por la Suprema Corte de Justicia, el artículo 137 de la Resolución núm. 787-2022 introduce una excepción concreta en materia de partición. Esta disposición parte de reconocer que la Jurisdicción Inmobiliaria es competente para conocer de la partición de inmuebles registrados, pero condiciona esa competencia a que el litigio se limite estrictamente a derechos inmobiliarios.

36. La excepción se configura cuando la partición involucra, además de los inmuebles registrados, derechos de naturaleza distinta, como derechos mobiliarios o derechos personales. En ese escenario, el conflicto deja de circunscribirse al ámbito propio del derecho inmobiliario registrado y pasa a comprender relaciones jurídicas típicas del derecho común, tales como bienes muebles, créditos, deudas u otras obligaciones entre las partes. Al ampliarse

el objeto del litigio más allá del derecho real inmobiliario, desaparece la razón de ser de la competencia especializada de la Jurisdicción Inmobiliaria.

37. Por ello, el artículo 137 dispone que, en presencia de esos derechos no inmobiliarios, la competencia corresponde a la jurisdicción ordinaria y ordena al juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria declinar el conocimiento del caso ante el tribunal efectivamente competente.

38. Esto quiere decir que, la excepción consiste en que la Jurisdicción Inmobiliaria solo conoce de la partición mientras esta recaiga exclusivamente sobre derechos inmobiliarios registrados; cuando la partición comprende también derechos mobiliarios o personales, la competencia se desplaza hacia la jurisdicción ordinaria.

39. Por lo que, aunque la Ley núm. 108-05 atribuye a la Jurisdicción Inmobiliaria competencia exclusiva para conocer las litis relativas a derechos inmobiliarios registrados, esa competencia no es absoluta. El artículo 137 de la Resolución núm. 787-2022 introduce una excepción en materia de partición, al disponer que la Jurisdicción Inmobiliaria solo es competente cuando la partición recae exclusivamente sobre inmuebles registrados. Si en el proceso de partición se involucran, además, derechos mobiliarios o derechos personales, el litigio deja de ser estrictamente inmobiliario y pasa al ámbito

del derecho común, por lo que la competencia corresponde a la jurisdicción ordinaria, debiendo el tribunal inmobiliario declinar el conocimiento del caso ante el juez efectivamente competente.

40. En el caso que nos ocupa, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* realizó una correcta interpretación y aplicación de los artículos 3, 10 y 29 de la Ley núm. 108-05 y 137 de su reglamento, puesto que, al constatar que el acuerdo transaccional que se pretendía ejecutar sobre partición de derechos sucesorales, en su contenido versaba sobre bienes muebles e inmuebles, le resultaba – materialmente imposible - conocer la partición en virtud de las disposiciones transcritas anteriormente; es necesario añadir 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], lo cual no fue alegado en el presente caso.

[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

41. Así las cosas, esta Sala advierte, que los jueces al momento de dictar el fallo impugnado actuaron apegados a las reglas de derecho que rigen la materia, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, lo que 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 examinados, razón por la que procede desestimarlos

42. En lo tocante al tercer medio de casación, en el cual la parte recurrente denuncia una falsa aplicación de las reglas sobre transacción y nulidad parcial, es necesario indicar que, si bien expone ante esta corte de casación la necesidad de fijar doctrina jurisprudencial sobre la nulidad parcial de cláusulas transaccionales que afecten inmuebles sucesorios, en su recurso, no justifica a la transcendencia de iniciar a crear tal doctrina. Conforme con lo expuesto, no se advierte la existencia de interés casacional basado en la letra "c" del numeral "3" del artículo 10 de la Ley núm. 2-23, por lo que procede declarar su inadmisibilidad por falta de interés casacional objetivo.

43. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y suficientes que permiten a esta Tercera Sala

de la Suprema Corte de Justicia para determinar que se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en los vicios denunciados, motivo por el cual procede rechazar el recurso de casación.

44. De conformidad con las disposiciones establecidas en la parte final 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 haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones.

VII. 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: RECHAZA el recurso de casación parcial interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 202501547, de fecha 28 de octubre de 2025, dictada por el

Exp. núm.: 0236-18-00198 y 0236-18-00081
Solicitud núm.: 2025-R1363723
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de 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.