REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0542-21-00405
Solicitud núm.: 2026-R0034045
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1613

[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 Benito, Loreto, Adán, Rudovina, todos de apell[redacted], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0172, de fecha 1 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0542-21-00405
Solicitud núm.: 2026-R0034045
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites de los recursos

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 13 de enero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de Benito, Loreto, Adán, Rudovina, todos de apell[redacted], [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación principal y el recurso de casación incidental fueron presentados por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 3 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 11 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta de terreno, en relación con la parcela núm. 3971, Distrito Catastral núm.

7, municipio y provincia Samaná, incoada por Benito, Loreto, Adán, Rudovina, todos de apell[redacted], [redacted] y [redacted], contra [redacted], [redacted] y [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná dictó la sentencia núm. 2024-00415, de fecha 31 de junio de 2024, que rechazó la litis.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación por Benito, Loreto, Adán, Rudovina, todos de apell[redacted], [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2025-0172, de fecha 1 de julio de 2025, objeto de los presentes recursos de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto en la secretaria de dicho órgano judicial, el 26 de septiembre del 2024, e incoado por los señores: SITA JIMENEZ, BENITO, LORETO, ADAN, ANGELA y RUDOVINA DE LOS SANTOS, en contra de los señores: [redacted], [redacted] y [redacted], por intermedio de los abogados Dr. [redacted] y el Lic. [redacted], en contra de la sentencia No. 2024-00415 emitida el 31 de julio del 2024, por el Tribunal De Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, en relación con la parcela No. 3971 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná; por las motivaciones que anteceden. **SEGUNDO**: Rechaza las conclusiones al fondo vertidas por la parte recurrente

Exp. núm.: 0542-21-00405
Solicitud núm.: 2026-R0034045
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

en la audiencia celebrada el 13 de mayo del 2025, por los motivos dados. **TERCERO:** Acoge las conclusiones expuestas por la parte recurrida en la referida audiencia por las razones que precedentes. **CUARTO:** Condena la parte recurrente al pago de las costas procesales ordenando su distracción y provecho a favor de los Licdos. [redacted], [redacted], [redacted] y RADHAISIS ESPINAL, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **QUINTO:** Ordena al Registro de Títulos de Samaná, levantar la nota cautelar que generara este proceso, una vez la presente decisión adquiera el carácter firme. **SEXTO:** Ordena a la secretaria general de este tribunal remitir copia de esta sentencia al Registro de Títulos de Samaná, a fin de que cancele la nota cautelar que genero este proceso comprobando que la misma adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **SEPTIMO:** Confirma la sentencia No. 2024-00415 emitida el 31 de julio del 2024, por el Tribunal De Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, en relación con la parcela No. 3971 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná; la cual en su dispositivo dice así: **Primero**: Rechaza la instancia recibida en fecha 27/09/2021, interpuesta por el Dr. [redacted] y el Licdo. [redacted], quien actúa en representación de [redacted], Rudovina de los Santos, [redacted] y compartes, Litis Sobre Derechos Registrados, contentiva de Nulidad de Contrato, de venta de terreno, con relación a la parcela núm.3971, del D.C 7 de Samaná, en contra de [redacted] y [redacted], por los motivos externados en el cuerpo de la presente decisión. **Segundo**: Ordena a la Registradora de Títulos de Samaná, levantar cualquier oposición o nota precautoria que se haya inscrito en la referida parcela, en virtud al presente proceso, de conformidad con lo que dispone el artículo 132 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. **Tercero**: Comisiona al Ministerial [redacted]

Exp. núm.: 0542-21-00405
Solicitud núm.: 2026-R0034045
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted], Alguacil Ordinario de este Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, a los fines de notificar la presente decisión" (sic).

III. Medios de casación

En cuanto al recurso de casación principal interpuesto por Benito, Loreto, Adán, Rudovina, todos de apell[redacted], [redacted] y [redacted]

6. La parte recurrente principal y recurrida incidental no enuncia en su recurso de casación de forma puntual los medios de casación, sino que de manera general desarrolla los vicios atribuidos a la sentencia impugnada, lo que impide su enunciación específica en este apartado.

En cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por [redacted]

7. La parte recurrente incidental y recurrida principal invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta de estatuir" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

8. Esta sala es competente para conocer de los presentes recursos 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

Exp. núm.: 0542-21-00405
Solicitud núm.: 2026-R0034045
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Incidente

9. La parte correcurrida [redacted] y [redacted], en su memorial de defensa solicita, de manera principal, la inadmisibilidad del recurso de casación principal, por carecer de interés casacional, incapaz de poner a esta corte de casación en condiciones de evaluar la relevancia jurídica que este recurso de casación pudiera tener más allá de sus intereses particulares, en violación del artículo 10 de la Ley núm. 2-23.

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

11. *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*[1].

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

12. 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 materia 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*[2].

13. Conviene destacar 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 lo relativo 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*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, 31 de agosto 2023.

procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia[3].

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, en vista de que el examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no del interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

15. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que la parte recurrente principal/recurrida incidental [redacted] y compartes plantea diversos vicios de casación, en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, son del tipo que generan un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar falta de ponderación de documentos; mientras que, por otro lado, plantea aspectos cuya naturaleza es del tipo que generan un interés casacional objetivo al argumentar desconocimiento e incumplimiento de los artículo 1324 y 1325 del Código Civil, incumplimiento de los artículos 31 y 57 de la Ley núm. 301 de Notario.

VI. Sobre el recurso de casación principal interpuesto por Benito, Loreto, Adán,

[3] Op. cit.

Exp. núm.: 0542-21-00405
Solicitud núm.: 2026-R0034045
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Rudovina, todos de apell[redacted], [redacted] y [redacted]

16. Para apuntalar algunos de los vicios atribuidos a la sentencia impugnada la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* rechazó la solicitud de experticia caligráfica motivado en el hecho de que no se aportó el documento para realizarla, cuando constaba en el expediente una copia certificada del acto de venta cuya nulidad se persigue; que la falta de ponderación de un documento fundamental, como lo es el acto de venta que se ataca en nulidad para definir la suerte de la acción, supone una vulneración a su derecho de defensa; que resultó errada la valoración del tribunal *a quo* al rechazar la medida sobre la base de que no se había puesto al tribunal en condiciones para evaluar la medida objetivamente, ya que no fue examinado el acto de venta depositado en el expediente.

17. La valoración de los alegatos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná resultó apoderado de una litis sobre derechos registrados incoada por Sita Jiménez, Benito, Loreto, Adan, Ángela y Rudovina, todos de apell[redacted] contra [redacted],

[redacted] y [redacted], en nulidad del acto de venta de fecha 13 de marzo de 2022, suscrito entre [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], Rudovina de los Santos y [redacted] casada con [redacted] (vendedores) y [redacted] y [redacted] (compradores), legalizado por el Dr. [redacted], sosteniendo que las firmas que constan el acto no se corresponden con los supuestos vendedores. Dicha litis fue rechazada; b) que inconformes con la decisión, recurrieron en apelación; que durante la instrucción del recurso solicitaron al tribunal que requiriera al Registro de Títulos de Samaná el original del acto de venta de fecha 13 de marzo de 2002, legalizado por Dr. [redacted], a fin de practicar una experticia caligráfica a las firmas estampadas de [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; c) que el tribunal *a quo* rechazó la medida propuesta por la parte recurrente, fundamentado en que la parte solicitante de la medida debió proveer las pruebas de la existencia del aludido acto y, en cuanto al fondo del recurso, lo

rechazó, basado en que la parte recurrente debió probar por los medios científicos correspondientes sus argumentos respecto a que no firmaron el acto de venta que procuran sea declarado nulo.

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

"La parte recurrente solicito formalmente que el tribunal solicite la remisión al Registrador de Títulos de Samaná, el original del acto de venta de 13/03/2002, legalizado por el notario [redacted], para que se haga una experticia caligráfica de las firmas estampadas por los señores [redacted], en razón de que las firmas que están estampadas no son las firmas que acostumbran a usar las personas anteriormente citadas, ya sea en documentos públicos como privados, desconocen ese acto de venta esas personas; oponiéndose la parte recurrida, respecto a la medida de instrucción solicitada por la parte recurrente, concluyendo de la siguiente manera: Primero: Que se rechace por los argumentos y motivos esbozados, la medida de instrucción de experticia caligráfica por ante el inacif, al no depositar documentos adicionales de soporte a dicha solicitud… Del examen del acto de venta atacado en nulidad sustentado básicamente por la invocación de los demandantes, hoy recurrentes, en que no firmaron el mismo, este tribunal pudo comprobar que en el mismo figuran firmando con rubrica los señores [redacted],

Exp. núm.: 0542-21-00405
Solicitud núm.: 2026-R0034045
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted], RUDOVINA DE LOS SANTOS, y los señores [redacted] y [redacted] DE CANARIO, con X (equis), estos en calidad de vendedores, y como testigos los señores [redacted] y [redacted], así como los adquirentes, compradores, indicados, lo que viene a dar al traste con lo enarbolado por los recurrentes en cuanto a que no firmaron la traslación atacada en nulidad por dolo, si bien es cierto que figuran tres (3) de los vendedores colocando equis (X) como firma de dicho acto, debiendo procurarse que impregnaran sus huellas dactilares, no menos cierto es, que estos y los demás vendedores colocaron sus firmas, que no basta que aleguen no haberlo hecho, debieron probar por los medios científicos correspondiente que ciertamente es así como invocan, procurando la ineficacia o falta de valor jurídico del mismo, en violación de las formas y solemnidades establecidas por la ley, evitando con ello que se derivara la Resolución dictada por este Tribunal Superior de Tierras el 15/5/2006, que lo escruto y aprobó, al conocer determinación de herederos y transferencia de los bienes relictos dentro del ámbito de la parcela de referencia a favor de los hoy recurridos, en calidad de adquirentes" (sic).

19. 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 la medida de instrucción solicitada por la parte recurrente sobre la base de que este no probó la existencia del acto de venta cuya nulidad persigue con su demanda.

20. Sin embargo, conforme acuse de recibo de fecha 30 de noviembre de 2023, el cual ha sido aportado al expediente formado a propósito del presente recurso de casación, ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original fue depositada una copia certificada del acto de venta de fecha de fecha 13 de marzo de 2002, intervenido entre [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], Rudovina de la Santos y [redacted], vendedores, y [redacted] y [redacted], compradores, evidenciando que la actual parte recurrente puso en condiciones al tribunal de alzada de comprobar la existencia del aludido contrato.

21. No obstante lo anterior, del examen de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* pudo valorar el acto de venta anteriormente descrito, ya que para rechazar el recurso de apelación sostuvo, que luego de examinar el acto de venta pudo comprobar que en el mismo figuran firmando con rubricas algunos de los vendedores y otros con equis (x), y que si bien es cierto que con respecto a estos últimos debieron procurarse que impregnaran sus huellas dactilares, no menos cierto es que estos y los demás vendedores colocaron sus firmas, exponiendo que no basta con alegar no haber firmado, sino que debieron probarlo por los medios científicos correspondientes.

22. Es importante señalar, que ha es criterio de esta Tercera Sala que *el informe pericial emitido por el Instituto Nacional de ciencias Forenses (Inacif), cuya conclusión determina que la firma que figura en un acto de venta no es compatible con los rasgos caligráficos de la persona del vendedor, puede servir de base para que los jueces de fondo, dentro de su poder soberano de apreciación, declaren el acto nulo*[4]. Es decir, que constituye un medio probatorio idóneo para para determinar la compatibilidad o incompatibilidad entre la firma cuestionada y la persona a quien se atribuye.

23. 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.

24. 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 se acoge el aspecto estudiado, sin necesidad de ponderar los demás vicios denunciados, procediendo casar la sentencia

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm.19, 11 de julio 2012, BJ. 1220

impugnada.

VII. Sobre el recurso de casación incidental interpuesto por [redacted]

25. Debido a que ha sido admitido el recurso de casación interpuesto por [redacted] y Rudovina de los Santos y casada íntegramente la sentencia impugnada objeto del recurso de casación que nos ocupa, no procede hacer mayores precisiones sobre la suerte de este recurso de casación, pues esta parte tendrá la oportunidad de proponer nuevamente sus respectivos medios de defensa por ante el tribunal de envío.

26. 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. 2025-0172, de fecha 1 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

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.

da