[redacted]ICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00317
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1615

[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 Dolores, Argentina, Carlos Manuel, Virginio Manuel, [redacted], Félix Manuel, José Manuel, todos de apellidos [redacted], [redacted], Ingrid y Yadira, de apellidos [redacted], contra la sentencia núm. 201700092, de fecha 10 de julio de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

[redacted]ICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00317
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Antecedentes

1. En ocasión de: a) la demanda en determinación de herederos y transferencia incoada por [redacted]; y b) la litis sobre derechos registrados incoada por los sucesores de [redacted] y Efigenia Díaz; ambas en relación con las parcelas núms. 837, 860, 879, 825-A, 905, 911, 937 y 1272-B, todas del Distrito Catastral núm. 2, municipio Constanza, provincia La Vega, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega dictó la sentencia núm. 2010-0524, de fecha 27 de diciembre de 2010, que rechazó la demanda en determinación de herederos y transferencia, pero acogió la litis sobre derechos registrados en virtud de la cual declaró la nulidad de los 2 actos de venta suscritos en relación con la parcela núm. 937, y determinó a los sucesores de [redacted] y Efigenia Díaz, distribuyendo a favor de estos los derechos de propiedad de los inmuebles de referencia.

2. La referida decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted] y, de manera incidental, por: a) [redacted] y [redacted]; b) Carlos Manuel, [redacted], [redacted], Melacio, José Manuel y Argentina, todos de apellidos [redacted], Indrid y Yadira, de apellidos [redacted]; c) Dionisio, Antonio, Tomás, [redacted],

[redacted]ICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00317
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Virgilia, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted], los sucesores de [redacted]; d) [redacted] y [redacted]; y e) [redacted]; dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201700092, de fecha 10 de julio de 2017, que acogió parcialmente los actos de ventas relativos a las parcelas núms. 1272-B, 905 y 911, distrito catastral núm. 2, municipio Constanza, provincia La Vega, disponiendo que los compradores [redacted] y [redacted] (hijo), se provean de un agrimensor para la individualización de las porciones adquiridas, se ordenó a los sucesores de Rosendo Rodríguez y [redacted] solicitar una determinación de herederos respecto a las parcelas 905 y 911; se ordenó mantener intacto el registro de las parcelas núms. 837. 860, 879 y 825-A, distrito catastral núm. 2, municipio Constanza, provincia La Vega.

3. No conforme con la referida decisión, Eridania del Carmen Tavárez interpuso un recurso de casación mediante memorial depositado en fecha 8 de noviembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. [redacted],

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00317
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Jiménez, [redacted], [redacted] y el Lcdo. [redacted], actuando como abogados constituidos de a) Dolores, Argentina, Carlos Manuel, [redacted], [redacted], Félix Manuel y José Manuel, todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted] y Efigenia Díaz; b) [redacted], Ingrid y Yadira, todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted]; c) [redacted], Iluminada y Genaro Antonio, de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted]; d) Nicolás, [redacted] y Mario, de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted]; e) [redacted], [redacted] y [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted]; f) [redacted], actuando en calidad de sucesora de [redacted]; g) [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted]; h) [redacted], Mario y [redacted], todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted]; i) los sucesores de [redacted], [redacted] y [redacted].

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00317
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

4. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 22 de noviembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

5. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 1 de diciembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dres. [redacted] y [redacted].

6. Mediante resolución núm. 3870-2019, dictada en fecha 27 de septiembre de 2019, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró el defecto de la parte correcurrida: a) Margarita, Dionicio, Antonio, Tomás, [redacted], Silto, [redacted], Virgilia, Félix Manuel, [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted]; y b) [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].

7. Asimismo, mediante resolución núm. 033-2022-SRES-00969, dictada en fecha 31 de octubre de 2019, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró el defecto de la parte correcurrida

[redacted] y [redacted].

8. Mediante dictamen de fecha 20 de febrero de 2020, suscrito por la Dra. [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede dejar al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

9. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *...queda suprimida la obligación de ... celebración de audiencias, sí todavía no se ha ... convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación.*

10. A propósito del indicado recurso, esta Tercera Sala dictó la sentencia núm. SCJ-TS-24-0571, de fecha 30 de abril de 2024, que declaró inadmisible el recurso por violación a la regla de indivisibilidad de partes.

11. La referida decisión fue objeto del recurso de revisión constitucional interpuesto por: 1) Argentina, Carlos Manuel, [redacted], [redacted], [redacted], Félix Manuel y José Manuel, todos de apellidos [redacted]; 2) [redacted], [redacted], Ingrid y Yadira, todos de apellidos Díaz

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00317
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Batista; 3) [redacted], Iluminada y Genaro Antonio, de apellidos [redacted]; 4) Nicolás, [redacted] y Mario, de apellidos [redacted]; [redacted], [redacted] y [redacted]; 5) [redacted]; 6) [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted]; 7) [redacted], 8) [redacted], 9) [redacted], 10) [redacted]; 11) [redacted], dictando el Tribunal Constitucional la sentencia núm. TC/0302/25, de fecha 20 de mayo de 2025, cuyo dispositivo textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: ADMITIR, en cuanto a la forma, el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por los señores [redacted], Genaro Antonio [redacted] contra la Sentencia núm. SCJ-TS-24-

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00317
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

0571, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta (30) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024). **SEGUNDO:** ACOGER, en cuanto el fondo, del referido recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional y, en consecuencia, ANULAR la sentencia indicada Sentencia núm. SCJ-TS-24-0571, con base en las precisiones que figuran en el cuerpo de la presente decisión**. TERCERO:** ORDENAR el envío del expediente a la Suprema Corte de Justicia, para los fines establecidos en el numeral 11 del artículo 54 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio del dos mil once (2011). **CUARTO:** ORDENAR la comunicación de esta sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la recurrente, señores [redacted], Genaro Antonio [redacted] y a la parte recurrida, [redacted] y [redacted]. **QUINTO:** DECLARAR el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio del dos mil once (2011). **SEXTO:** DISPONER que la presente decisión sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional (sic).

12. El expediente fue enviado por el Tribunal Constitucional, mediante la comunicación SGTC-2202-2026, de fecha 7 de mayo de 2026, recibida por la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 12 de mayo de 2026.

III. Medios de casación

13. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Falta de valoración de las pruebas. **Tercer medio:** Violación a la ley. **Cuarto medio:** Falta de base legal y falta de motivo de la sentencia atacada".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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

15. De lo anterior se colige, que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia deberá decidir el recurso de casación original interpuesto por: a) Dolores, Argentina, Carlos Manuel, [redacted], [redacted], Félix Manuel y José Manuel, todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted] y Efigenia Díaz; b) [redacted], Ingrid y Yadira, todos de apellidos [redacted]; Altagracia e Isidora, de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted]; c) [redacted], Iluminada y Genaro Antonio, de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted]; d) Nicolás, [redacted] y Mario, de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted]; e) [redacted], [redacted] y [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted]; f) [redacted], actuando en calidad de sucesora de [redacted]; g) [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted]; h) [redacted], Mario y [redacted], de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted]; e i) los sucesores de [redacted], [redacted] y [redacted]; de manera estricta, en atención a los criterios externados

por la sentencia del Tribunal Constitucional que nos ocupa.

16. El criterio asumido por el Tribunal Constitucional para anular la decisión dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia estuvo fundamento, en síntesis, en lo siguiente:

> "(…) Al emitir la Sentencia núm. SCJ-TS-24-0571, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia incumplió su deber de formular consideraciones claras, precisas y lógicas, fundadas en derecho, que permitan a la parte agraviada comprender la razón por la cual fue desestimado su recurso de casación, así como por qué la corte a *qua* entendió que la corte de aplicación aplicó debidamente la ley al caso concreto. Primero, contiene los recuentos procesales que fundamentaron la inadmisibilidad del recurso de casación interpuesto por los hoy recurrentes. Segundo, erró en su conclusión en vista de que, si bien no emplazaron a la totalidad de las partes con interés en el desenlace del proceso sobre todo a los señores [redacted] y [redacted], estos recurrieron en casación y, incluso si no lo hubieran hecho, se benefician del recurso de casación al beneficiarse en caso de que se case la sentencia del Tribunal Superior de Tierras. En efecto, esta sede constitucional ha comprobado que los señore [redacted] y [redacted] no solo fueron parte de la decisión recurrida en casación 201700092, sino que, además, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia obvió referirse a estos como parte del recurso de casación que figuraban en el petitorio del escrito que fue presentado a esa sede casacional (p. 14) el cual fue resuelto con la recurrida Sentencia núm. SCJ-TS-24-0571. […] 10.1. En definitiva, a la luz de la argumentación expuesta, este tribunal constitucional concluye que la Sentencia núm. SCJ-TS-24-0571, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta (30) de

> abril de dos mil veinticuatro (2024), no satisfizo los parámetros del test de la debida motivación, al tenor de lo establecido en la Sentencia TC/0009/19, configurándose con esto una evidente transgresión del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva y al debido proceso en perjuicio de los recurrentes en revisión, al no observar que [redacted] y [redacted] forman parte de las partes recurrentes en casación como bien se desprende de las conclusiones contenidas en el memorial de casación. Además, como no obtuvieron ganancia de causa ante el Tribunal Superior de Tierras, también estarían beneficiados del recurso de casación, regla que la propia corte *a quo* ha reconocido en otros casos (Tercera Sala, núm. 40, 29 de julio de 2015, [redacted]. 1256). En consecuencia, este colegiado estima procedente acoger el recurso de revisión de la especie y declarar la nulidad de la recurrida Sentencia núm. SCJ-TS-24-0571, razón por la cual entiende aplicable la normativa prevista en los acápites 9 y 10 del artículo 53 de la Ley núm. 137-11" (sic).

17. Esta Tercera Sala procederá al análisis de los vicios casacionales en que se fundamenta el recurso de casación, a raíz de la nulidad de la decisión que lo había declarado inadmisible, la cual se sustentó en la supuesta falta de emplazamiento de determinadas partes. En efecto, el Tribunal Constitucional estableció, como *ratio decidendi*, que la jurisdicción casacional incurrió en un error al no ponderar que [redacted] y [redacted] formaban parte del recurso de casación, conforme se desprende del memorial depositado, y que, además, tenían un interés directo en el resultado del proceso, en tanto podían beneficiarse de una eventual casación de la sentencia impugnada. En consecuencia, al no verificarse la alegada deficiencia del

expediente, resultaba procedente el conocimiento del fondo del recurso de casación.

18. Para apuntalar sus medios de casación, examinados conjuntamente por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos, omisión de pruebas determinantes, violación de la ley, falta de base legal y deficiencia de motivación**,** al haber validado actos y derechos jurídicamente inexistentes o viciados. En particular, alega que se otorgó eficacia a un contrato de venta de fecha 25 de marzo de 1951, atribuido a [redacted]**,** pese a estar demostrado mediante actas de defunción que este falleció el 19 de octubre 1950, lo que implica una nulidad absoluta por falta de consentimiento**.** Asimismo, impugnan el acto de venta de fecha 9 de septiembre de 1966 por presentar vicios sustanciales**,** tales como la falta de firma del comprador, ausencia de consentimiento de coherederos, inconsistencias en su contenido y participación de personas fallecidas.

19. La parte recurrente afirma, además, que el tribunal *a quo* no valoró adecuadamente pruebas esenciales, particularmente las actas de defunción de [redacted] y [redacted], las cuales acreditan la imposibilidad jurídica de ciertos actos. A su vez, sostienen que dichas pruebas evidencian la relación de filiación entre las partes, lo excluye

la condición de terceros adquirentes de buena fe. Señalan también que el tribunal *a quo* tomó en consideración pruebas irregulares o inconsistentes – actas adulteradas – afectando derechos adquiridos y convalidó situaciones derivadas de irregularidades en actuaciones administrativas y registrales. Desde el punto de vista jurídico, denuncian la violación de la Ley núm. 659 sobre Actos del Estado Civil, así como del derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución dominicana, al desconocerse el valor probatorio de las actas de defunción correspondientes a los señores [redacted] y [redacted]. Finalmente, sostienen que la sentencia impugnada carece de base legal y de motivación suficiente, al presentar una fundamentación imprecisa e incompleta, que impide verificar la correcta aplicación de la ley, por lo que solicitan su anulación.

20. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas durante el proceso ante la jurisdicción de fondo, tal como se establecen en la sentencia impugnada y en los documentos en ella citados: a) Fundado en la compra realizada mediante acto de venta de fecha 9 de septiembre de 1966, suscrito con [redacted] y sus cinco hijos: Altagracia, Rosendo, Octavio, Isidora y [redacted], en relación con la parcela núm. 1272-B, Distrito Catastral núm. 2 del municipio Constanza, provincia La Vega, [redacted] incoó

una demanda en determinación de herederos y transferencia; b**)** Posteriormente, en el año 1991, se solicitó la determinación de herederos de los finados [redacted] y Efigenia [redacted]. Dicha solicitud fue decidida mediante resolución núm. 95-195 dictada en el año 1995, mediante la cual se reconocieron como sus sucesores sus doce (12) hijos, distribuyéndose la totalidad de los derechos a su favor. c) Más adelante, [redacted], a pesar de haber participado en la venta de 1966, suscribió un nuevo contrato de venta en fecha 31 de enero de 1996**,** mediante el cual transfirió sus supuestos derechos a favor de [redacted], quien procedió a inscribir su adquisición el 14 de abril de 2004. d) Los referidos procesos relativos a las parcelas núms. 825-A, 860, 879, 905, 911, 937 y 1272-B, distrito catastral núm. 2, municipio Constanza, provincia La Vega, se conocieron de manera conjunta y, en virtud de la disposición de celebración de nuevo juicio, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, mediante la decisión núm. 2010-0524, de fecha 27 de diciembre de 2010, rechazó la demanda incoada por [redacted], declaró a los herederos de los finados [redacted], dispuso la nulidad de los actos de ventas y ordenó la distribución de los derechos a favor de los sucesores. e) Inconforme con dicho fallo, [redacted] interpuso un recurso de apelación parcial respecto de la parcela núm. 1272-B, el cual fue conocido conjuntamente con cuatro recursos

interpuestos por parte de los sucesores y abogados en procura de ejecución de contratos de cuota litis. El Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte rechazó las inadmisibilidades planteadas por falta de interés respecto a los terceros registrales inscritos y por falta de calidad de los sucesores de [redacted]. Asimismo, rechazó el planteamiento de nulidad de la sentencia apelada fundada en la falta de renovación de instancia de algunas de las partes. En cuanto al fondo, y sustentado en los historiales registrales de las parcelas, revocó la sentencia de primer grado respecto a las parcelas 825-A y 937, por haberse determinado previamente los herederos de [redacted] y Efigenia Díaz, viuda Rodríguez, así como por haberse registrado múltiples ventas relativas a dichos derechos; f) Las pretensiones de [redacted] respecto de la parcela núm. 1272-B fueron acogidas de manera parcial, en razón de la venta realizada por [redacted], en fecha 31 de enero de 1996, quien inscribió su transferencia ante el Registro de Títulos correspondiente, en fecha 14 de abril de 2004, quedando intacto además los derechos de los demás sucesores que no suscribieron la venta; g) En lo relativo a las parcelas núms. 905 y 911, el tribunal acogió el acto de venta de 1968, por haber sido suscrito por Efigenia Díaz, esposa común en bienes de [redacted] y por 11 de sus 12 hijos, reservándose la porción correspondiente a [redacted], por haber fallecido antes

de la venta, e instando al comprador a proveerse de los servicios de un agrimensor para la individualización de sus derechos.

21. Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"22. Se evidencia en el acto de venta de fecha 9 de septiembre de 1966, que ciertamente aparecen firmando este, solo los señores [redacted] D., y no así los señores [redacted], ANTICA RODRIGUEZ D., [redacted], AMERICA RODRIGUEZ D., a favor del señor [redacted], aunque revisando el historial de registro de la parcela a que se refiere el citado acto de venta, que es a la parcela 1272-B Distrito Catastral 2 Municipio Constanza, se encontraba registrada a favor de los señores ANTICA, ROSENDO, OCTAVIO, AMERICA, ISIDORA, DEMETRIO, [redacted], JOSE, ALTAGRACIA, [redacted] y [redacted], en tanto que por el indicado historial se confirma que se han realizado diversas ventas convirtiéndose estos en terceros adquirientes a titulo oneroso y de buena fe, los cuales según el estudio del expediente no fueron puestos en causa, en tanto que no pueden ser despojados de sus derechos para transferirlo nueva vez a los herederos tal como lo hizo la juez a quo, sin sopesar tal situación. 23. No obstante, lo explicado en el apartado anterior, se evidencia que la señora [redacted], vende sus derechos en la parcela 1272-B Distrito Catastral 2 Municipio Constanza, al señor [redacted], mediante el acto

citado en el apartado anterior y sin embargo, según el historial de registro de esta parcela, se comprueba que mediante acto de venta de fecha 31 de enero de 1996, inscrito en fecha 14/4/2004 en la Oficina de Registro de Titulos, la señora [redacted], vende a favor de [redacted] todos sus derechos, en la indicada parcela, en tanto que, el señor [redacted] persigue la ejecución del acto de venta de fecha 9 de septiembre de 1966, pero en cuanto a los derechos de esta señora el segundo comprador registró primero, en virtud del historial de esta parcela expedido por la Oficina de Registro de Títulos, tienen derechos los señores ROSENDO, OCTAVIO, ISIDORA, [redacted], vendedores en el referido acto de venta, sus derechos siguen intactos no han hecho ninguna transacción, así como también los señores ANTICA, AMERICA, DEMETRIO, [redacted], [redacted] y [redacted], siguen con derechos no así la señora [redacted], debido a que en el acto de venta aparece la señora [redacted] vendiendo, y en la resolución que determinó los herederos de [redacted] y [redacted], se le distribuyó la totalidad de la parcela a sus doce hijos, sin tomar en cuenta que la esposa del dueño originario de la parcela había vendido y cinco de sus hijos. 24. Se evidencia que mediante instancia dirigida al Tribunal Superior de Tierras, en fecha 15 de marzo de 1991, suscrita por el Dr. [redacted], en representación de los sucesores de [redacted] Alberty, anexo a dicha instancia se encontraba el acto de venta de fecha 9 de septiembre de 1966, entre la cónyuge común en bienes [redacted], parte de los sucesores Rodríguez y [redacted], lo que motivó a la designación de juez, lo fue que en el acto diversos herederos no firmaron el mismo, para que fuera dilucidado en audiencia pública y contradictoria y no lesionar derechos, no obstante a esto el Tribunal Superior de Tierras conoció de la determinación de herederos de manera administrativa y transfirió a favor de los herederos la totalidad de la parcela, sin tomar en cuenta el

referido acto de venta, muy a pesar de esto la justicia debe proteger y amparar los terceros adquirientes después de haberse realizado la determinación de herederos, aunque hay que tomar en cuenta que los derechos de cuatro de los señores que vendieron según el historial de Registro de Títulos tienen sus derechos registrados integra en esta parcela, y además los otros herederos han vendido de manera parcial, solo uno vendió la totalidad, es decir, que existen derechos para responderle al comprador. 25. De conformidad a lo que establece el artículo 1315 del Código Civil Dominicano, el que reclama una obligación en justicia debe probarla, hecho fue probado en este proceso, ya que la parte aportó su acto de venta donde se comprueba que ciertamente el señor [redacted], compró de manera parcial a los propietarios de la parcela 1272-B, Distrito Catastral 2 Municipio Constanza, por tanto no existe ningún documento nuevo que demuestre lo contrario, que por tratarse de derechos registrados la parte interesada puede solicitar la ejecución del acto en cualquier tiempo, siempre y cuando los derechos sigan a favor de los vendedores, como ocurre en el presente caso, que todavía hay derechos suficiente para transferirlo a favor del comprador, ya que sus vendedores le deben garantía a este, que la decisión tomada por la jueza a-quo, se extralimita, ya que los herederos estaban determinados, habían vendido algunos de ellos en el acto de venta que es solicitada su ejecución y además aparecen en el historial otras personas comprando derechos que legalmente ya figuran transferidos en la Oficina de Registro de Títulos, no obstante no ponderó nada de eso. 26. Si bien procede acoger la transferencia de que se trata, hay que observar, que en el presente caso, los derechos de los vendedores dentro de la Parcela No. 1272-B del Distrito Catastral No.2 del Municipio Constanza, Provincia La Vega, corresponden a porciones de terreno sustentada en constancias anotadas; por lo que, tomando en cuenta lo que establecen los artículos 12 y 13 de la Resolución 517, emitida por la Suprema Corte de Justicia, que instituyó el Reglamento Sobre el Control y Reducción de las Constancias Anotadas, no puede ordenarse la expedición de una constancia anotada a favor del comprador. Lo que si pude ordenar el

Tribunal, es, que en virtud de dicha resolución y del artículo 10 de la de la Resolución No. 355-2009 de fecha 5 de marzo del 2009, contentiva del Reglamento para la regularización parcelaria y deslinde, que el comprador, proceda a iniciar por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, el proceso de deslinde de sus derechos; y de esta manera pueda individualizar y separar del resto de la parcela en cuestión, la porción de terreno indicada" (sic).

22. El tribunal *a quo* continúa motivando:

27. De conformidad al acto de venta de fecha 21 de agosto de 1968, que forma parte de los documentos aportados al debate, se comprueba que los señores [redacted], HIJO, [redacted], ANTICA [redacted], AMERICA [redacted], vendieron a los señores ANTONIO y [redacted], las parcelas 905 y 911 del Distrito Catastral 2, del municipio de Constanza, resulta que en el referido acto aparece el nombre de la señora [redacted], como vendedora, y encima de su nombre la firma de uno de sus hermanos el nombrado [redacted], y no solo eso, además se comprueba por acta de defunción que reposa en el expediente que la señora [redacted], ya había fallecido en el año 1960 y la venta se realizó en el año 1968, situación más que evidente que la señora [redacted], no existía cuando se concretizó la operación, por tanto los sucesores de la indicada señora están solicitando que sea registrado a su

favor los derechos que por vocación sucesoral le corresponden de los bienes dejados por sus padres señores [redacted] y [redacted], a la indicada señora, en el entendido que su madre cuando se hizo la venta de las indicadas parcelas estaba fallecida, corroborado por su acta de defunción.

28. Se establece por certificación expedida por la Oficina de Registro de Títulos que las parcelas 905 y 911 del Distrito Catastral 2 Municipio Constanza, se encuentran registradas a nombre del señor [redacted], propietario originario de las parcelas y padre de los vendedores, en lo que se refiere a estas parcelas la juez solo hizo consideraciones y no ordenó nada en el dispositivo, por lo que, se hace necesario decidir al respecto, se procede acoger el acto de venta de fecha 21/08/1968, de manera parcial, en parte en la proporción que corresponda, ya que aparece vendiendo la señora [redacted], esposa común en bienes del señor [redacted] y once de sus hijos señores [redacted] hijo, [redacted], ANTICA [redacted], AMERICA RODRIGUEZ, [redacted], y los derechos que pertenecen a la señora [redacted], deben mantenerse a su nombre, en tanto que se ordena a estos contratar los servicios de un agrimensor para que individualicen sus derechos cuando así lo entienden pertinente. El artículo 1134 del Código Civil, el cual hace referencia a que, las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. Por lo que en tal sentido y llevando esto al caso objeto del litigio, este tribunal tiene a bien especificar que dicho contrato se celebró con el acuerdo de ambas partes y que las mismas se encontraban obligadas a ejecutar las obligaciones estipuladas en el contrato suscrito entre ellos. En cuanto a las parcelas 905 y 911 Distrito Catastral 2 Municipio Constanza, se debe establecer que los derechos de estas parcelas están

registrados a favor del señor [redacted], por lo que hay que determinar los herederos de este, en tanto que estos vendieron a terceras personas y para poder realizar la individualización de sus derechos, según la documentación que existe en el expediente el señor [redacted], estuvo casado con la señora [redacted], también fallecida, los cuales procrearon doce (12) hijos de nombres ANTICA, ROSENDO, OCTAVIO, AMERICA, ISIDORA, DEMETRIO, [redacted], DOLORES y [redacted], se debe tomar en cuenta que la señora [redacted], falleció en el año 1960 y la venta de estas parcelas fue realizada en el año 1968, por lo que, procede que los sucesores de [redacted], después de demostrar con los documentos fehacientes la filiación con esta, soliciten la determinación de herederos correspondiente, ya que la referida señora DOLORES, no vendió por haber fallecido antes de la fecha en que se concretizó el acto, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente decisión. Si bien procede acoger la transferencia de que se trata, hay que observar, en el presente caso, los derechos comprados dentro de las Parcelas Nos. 905 y 911 del Distrito Catastral No.2 del Municipio Constanza Provincia La Vega, se refieren a una porción en cada una de las parcelas no la totalidad de las mismas, por lo que, tomando en cuenta lo que establecen los artículos 12 y 13 de la Resolución 517, emitida por la Suprema Corte de Justicia, que instituyó el Reglamento Sobre el Control y Reducción de las Constancias Anotadas, no puede ordenarse la expedición de constancia anotada a favor del comprador. Lo que si pude ordenar el Tribunal, es que en virtud de dicha resolución y del artículo 10 de la de la Resolución No. 355-2009 de fecha 5 de marzo del 2009, contentiva del Reglamento para la regularización parcelaria y deslinde, que el comprador, proceda a iniciar por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, el proceso de deslinde de sus derechos; y de esta manera pueda individualizar y separar del resto de la parcela en cuestión, la porción de terreno indicada. La parte recurrente principal parcial, solicita en

sus conclusiones que se acoja el acto de venta mediante el cual obtuvo sus derechos en la parcela 1272-B, Distrito Catastral 2 Municipio Constanza, y así como también se ordene a la Oficina de Registro de Títulos registrar los derechos de esta parcela en medida métrica, no obstante intervenir una transferencia, que después de dictada las resoluciones indicadas anteriormente no es posible ordenar a Registro de Títulos expedir constancia anotada, en tanto que, se acoge en parte las conclusiones en lo referente a la transferencia parcialmente, por los motivos anteriormente expresados y se ordena a la parte individualizar sus derechos que es lo que procede en el presente caso. 29. La parte recurrente incidental primera solicita que le sean reconocido los derechos de la señora [redacted], en las parcelas 905 y 911 por no haber vendido, ciertamente la indicada señora no vendió por haber fallecido en el año 1960 y la venta haberse efectuado en el año 1968, no obstante a esto, los que dicen ser sucesores de la señora [redacted], no demostraron su calidad de sucesores, en tanto que dichos derechos quedaron a favor de la señora [redacted], hasta tanto estos demuestren la calidad y procedan a realizar la determinación de herederos correspondiente. La parte recurrente incidental segunda requiere al Tribunal la revocación de la sentencia recurrida en todas sus partes, en virtud de que los herederos ya estaban determinados en estas parcelas y se había realizados diversas ventas a terceras personas, ciertamente según el estudio del expediente es así. La parte recurrente incidental tercera pide en sus conclusiones revocar la sentencia recurrida en todas sus partes, por haber sido los sucesores de los propietarios originarios determinados con anterioridad, y también haberse realizado distintas ventas en estas parcelas, posterior a la determinación de herederos, procede acoger las mismas en cuanto al fondo, por lo descrito anteriormente.

23. Del examen de la sentencia impugnada se desprende que la controversia giró, en parte, en torno a la ejecución del acto de venta de fecha 9 de

septiembre de 1966, mediante el cual [redacted] y cinco de los herederos de [redacted], transfirieron derechos sobre la parcela núm. 1272-B. El tribunal *a quo* constató, a partir del historial registral, que dicho acto fue suscrito únicamente por cinco de los doce coherederos, y que posteriormente se produjeron múltiples transferencias a favor de terceros que no fueron puestos en causa. Asimismo, verificó conflictos de prioridad registral, particularmente respecto de [redacted], quien dispuso de la totalidad de sus derechos en favor de dos adquirentes distintos. En consecuencia, el tribunal *a quo* consideró que no procedía acoger íntegramente la pretensión del recurrente, en la medida en que afectaba derechos ya consolidados, sin perjuicio de aquellos derechos que eventualmente permanecieran en cabeza de algunos vendedores.

24. Asimismo, el tribunal *a quo* examinó el acto de venta de fecha 21 de agosto de 1968, relativo a las parcelas núms. 905 y 911, en el cual figura como vendedora [redacted], pese a haber fallecido en 1960. Debido a ello, consideró jurídicamente imposible su participación en dicho acto y dispuso que los derechos hereditarios correspondientes a esta permanecieran intactos hasta tanto se determinara legalmente quiénes son sus sucesores. A su vez, al verificar que las parcelas continuaban registradas a nombre del causante, procedió a identificar a sus herederos, acogiendo parcialmente el

acto únicamente respecto de los vendedores válidos y excluyendo la porción correspondiente a la referida señora fallecida.

25. Por otra parte, el tribunal *a quo* estableció que, aunque los contratos tienen fuerza obligatoria entre las partes, los derechos transferidos recaían sobre porciones ideales, lo que impedía la expedición de constancias anotadas. En consecuencia, dispuso la necesidad de un proceso de deslinde para individualizar los derechos. Finalmente, rechazó pretensiones de reconocimiento automático de derechos sucesorales sin prueba suficiente y acogió recursos que procuraban la revocación de decisiones previas, al advertir la existencia de determinaciones de herederos sobre bienes previamente transferidos a terceros.

26. Es pertinente señalar que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se le ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza[1]. En ese tenor, para que este vicio pueda dar lugar a la casación de la sentencia impugnada es necesario que se verifique que al decidir en la forma que lo hizo la alzada haya alterado la sucesión de los hechos probados por las partes, o analizado erróneamente la forma en que dichos hechos probados o dados como ciertos por el tribunal influyen en la

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 963, 26 abril 2017, 2017, [redacted]. 1277

decisión adoptada para la solución del litigio[2].

27. En la especie, resulta pertinente destacar que el objeto de las demandas consistía en: determinar los herederos de los causantes [redacted] y Efigenia Díaz, así como en la ejecución de contratos de venta y de cuota litis relativos a las parcelas núms. 825-A, 860, 879, 905, 911, 937 y 1272-B del distrito catastral núm. 2, municipio Constanza, provincia La Vega.

28. En ese contexto, el análisis requería necesariamente: 1. Verificar la titularidad de los derechos, determinando si estos aún figuraban a nombre de los causantes o habían sido válidamente transferidos. 2. Establecer el estado registral individualizado de cada parcela, incluyendo las mutaciones y transferencias sucesivas. 3. Determinar las ramas sucesorales y el lazo de filiación, identificando quiénes ostentaban la calidad de herederos y en qué proporción. 4. Analizar la disponibilidad de los derechos, en función de la cuota hereditaria de cada sucesor. 5. Examinar la validez formal y sustancial de los actos de venta, verificando la existencia de consentimiento válido, capacidad de los otorgantes y ausencia de vicios, especialmente en casos donde se alegó la participación de personas fallecidas. 6. Precisar las porciones transferidas y los remanentes, especificando la proporción vendida por cada coheredero y los derechos que permanecían en su patrimonio.

[2] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-2730, 27de noviembre de 2023, BJ 1356

29. No obstante, se advierte que la sentencia impugnada, aunque hace referencia a los historiales registrales y a transferencias realizadas a favor de terceros, no cumple con los estándares antes señalados. En efecto, no establece de manera clara e individualizada el estado registral de los derechos sobre cada parcela; no identifica las ramas sucesorales ni los herederos, ni precisa la proporción correspondiente a cada uno; tampoco determina la capacidad de disposición de los vendedores en función de sus derechos hereditarios, ni examina de forma integral los requisitos de validez de los actos, limitándose a acoger parcialmente las ventas sin justificar su regularidad formal y sustancial. Asimismo, omite especificar las porciones transferidas y las subsistentes, prescindiendo de una distribución porcentual de los derechos entre los sucesores. En consecuencia, la motivación resulta insuficiente para verificar la corrección jurídica de la decisión, particularmente en un litigio que exigía un examen riguroso de la titularidad, disponibilidad y transmisión de derechos hereditarios y registrales.

30. Sobre la base de los motivos expuestos, esta Tercera Sala es del criterio que la sentencia impugnada incurrió en los vicios descritos, por lo que procede acoger los medios de casación examinados y, en consecuencia, casar con envío la sentencia impugnada

31. En virtud de las disposiciones del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00317
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

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

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

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 201700092, de fecha 10 de julio de 2017, dictada por la Segunda Sala del 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 Central.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00317
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

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.

rr