REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1916

[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., [redacted]z Goico 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 **30 de septiembre de 2026**, año 183° de la Independencia y 164° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00097, de fecha 13 de marzo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de abril de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 5 de mayo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogadas constituidas Lcdas. [redacted] y [redacted].

3. El Magistrado Francisco Antonio Ortega Polanco, no firma la presente decisión por haberse deliberado y fallado durante su periodo de vacaciones.

II. Antecedentes

4. En ocasión de la declinatoria por excepción de incompetencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, resultó apoderada la jurisdicción inmobiliaria para conocer la demanda en nulidad de contrato de venta de inmueble y reparación de daños y perjuicios incoada por [redacted], contra [redacted], con la intervención voluntaria de Wendy Polanco, Roxana Rodríguez y [redacted], en relación con la

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

parcela núm. 9-B-1 del distrito catastral núm. 6 del Distrito Nacional. Durante la instrucción del proceso, fue solicitada la declaratoria de inadmisibilidad de la demanda por cosa juzgada. Ese incidente fue acumulado para ser decidido posteriormente, aplazándose la audiencia para la lectura la decisión en una próxima vista. Contra esta decisión *in voce,* los abogados del demandante interpusieron un recurso de apelación, alegando que el tribunal no se había pronunciado sobre el pedimento de aplazamiento formulado por su representado. Posteriormente, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0314-2023-S-00053, de fecha 30 de marzo de 2023, que declaró inadmisible la litis por autoridad de cosa juzgada.

5. Tanto la decisión *in voce* como la decisión definitiva que resolvió el incidente de inadmisibilidad fueron recurridas en apelación por [redacted], recursos que posteriormente fueron fusionados para su conocimiento en conjunto, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00097, de fecha 13 de marzo de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA buenos y válidos, en cuanto a la forma, los recursos de apelación, uno contenido en el expediente marcado con el número [redacted]2381, relativo a la acción recursiva incoada mediante instancia de

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fecha 28 de febrero del 2023 por el ciudadano [redacted], en contra de la decisión -en estrados- de acumulación de inadmisibilidad por cosa juzgada y aplazamiento, contenida en el acta de audiencia de fecha 26 de enero del 2023 y otro recurso glosado en el expediente número [redacted]4447, sobre la apelación incoada por el mismo señor [redacted], mediante instancia de fecha 02 de mayo del 2023, contra la sentencia incidental dictada por la propia Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que decidió acoger el medio de inadmisión por cosa juzgada que había sido acumulado mediante la sentencia in voce antes mencionada; procesos que fueran fusionados por esta alzada, mediante sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00431 de fecha 26 de agosto del 2024, para buena administración de justicia. Esto así, por haber sido dichos recursos de apelación canalizados a la luz de los cánones procedimentales aplicables a la materia. **SEGUNDO**: RECHAZA, en cuanto al fondo, las referidas acciones recursivas; en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia in voce dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, recogida mediante acta de audiencia de fecha 26 de enero del 2023, así como la sentencia incidental que acogió la inadmisibilidad de la demanda original de nulidad de contrato de venta dictada, de fecha 30 de marzo del 2023, dictada por la misma Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las razones de hecho y de derecho vertidas, en el contexto procesal, en la parte considerativa de esta sentencia. **TERCERO**: CONDENA a la parte recurrente, [redacted], al pago de las costas a favor y provecho de las letradas [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte o totalidad. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras: A) desglosar, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

mismos en el expediente. B) proceder a la publicación de la presente sentencia" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación y errónea aplicación a la disposición del artículo 1351 del Código Civil, motivación errada e insuficiente; falta de ponderación, errónea apreciación y valoración de los elementos probatorios, desnaturalización de los hechos, violación al artículo 51 de la Constitución dominicana que contempla el derecho de propiedad violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución Dominicana. **Segundo medio**: Violación del artículo 1351 del Código Civil por errónea aplicación de la doctrina de la decisión virtual e implícita, en desnaturalización de la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia. **Tercer medio:** Motivación errónea e insuficiente; falta de ponderación y errónea valoración de los elementos probatorios; desnaturalización de los hechos y falta de base legal".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

7. 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.

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Incidentes

8. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el recurso de casación por los motivos siguiente: a) por haberse interpuesto fuera del plazo legal, en violación del artículo 14 de Ley núm. 2-23; y b) por falta de interés casacional taxativo en virtud del artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23.

9. En defensa al medio de inadmisión invocado, la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada no le fue notificada en su domicilio, lo cual es sancionado con la nulidad acto, conforme el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil.

10. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlos con prioridad, atendiendo a un correcto orden procesal y a la verdadera calificación de los pedimentos.

a) en cuanto a la admisibilidad del recurso de casación por extemporáneo

11. El artículo 14, párrafo I, de la Ley núm. 2-23 dispone que: *El recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto. Párrafo I.- El plazo para recurrir en casación siempre será computado en días hábiles y con aumento en razón de la distancia.*

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

12. En el expediente consta que el memorial de casación fue depositado el 14 de abril de 2026, vía el portar digital del Poder Judicial. Asimismo, figura el acto núm. 0303/2025, de fecha 16 de abril de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante el cual, a requerimiento de [redacted], se notificó la sentencia ahora impugnada. Dicha notificación fue dirigida a [redacted] en el domicilio [redacted], *provincia Santo Domingo*, siendo recibida por una persona identificada como María Luisa, en calidad de empleada del requerido.

13. Sin embargo, tal como alega el recurrente, en los documentos aportados al expediente, particularmente el pagaré notarial de fecha 5 de septiembre de 2012 y el acto introductivo de la demanda en nulidad se advierte que su domicilio se encuentra en la calle [redacted] núm. 14, y no en el número 16, consignado en el acto de notificación. De ello se desprende que la diligencia no fue practicada en el domicilio correcto del destinatario. En consecuencia, aunque el traslado se realizó en la misma vía, el número de la vivienda consignado en el acto no se corresponde con el acreditado en el expediente.

14. Tal circunstancia impide comprobar la validez y eficacia de la notificación de la sentencia realizada, así como el cumplimiento del artículo 443 del Código de Procedimiento Civil, conforme al cual, cuando la sentencia es contradictoria, el plazo para interponer el recurso comienza a partir de su notificación a la persona condenada, o a su representante o en el domicilio de aquella, lo que no se verifica en la especie. En consecuencia, procede rechazar la solicitud de inadmisibilidad por extemporaneidad planteada por la parte recurrida, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

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

15. En ese tenor, *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].

16. De igual modo, *el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el*

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

ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

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

[2] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, 31 de agosto 2023.
[3] Op. cit.

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

18. 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.

19. En ese sentido, esta Tercera Sala advierte que la parte recurrente articula diversos medios de casación mediante los cuales denuncia varios vicios. Por un lado, invoca errónea apreciación y valoración de los elementos probatorios y desnaturalización de los hechos, vicios que, por su naturaleza, generan un interés casacional presunto, al referirse a infracciones de las reglas que rigen el dictado de la decisión impugnada. Por otro lado, denuncia errónea aplicación del artículo 1351 del Código Civil, vicio que, en principio, podría generar interés casacional objetivo.

20. Se ha establecido que, cuando las normas invocadas por el recurrente en su medio de casación se refieren al derecho aplicable al fondo del litigio, lo que se alega es un vicio juicio (*in iudicando*). Al respeto, la jurisprudencia ha determinado que el análisis de este tipo de vicios se realiza con la finalidad de unificar criterios dispares adoptados por tribunales inferiores, aplicándose

en consecuencia las disposiciones relativas al interés casacional[4].

21. No obstante, en el presente caso se advierte que la recurrente invoca la violación al artículo 1351 del Código Civil, relativo a la autoridad de la cosa juzgada, alegando que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos al relacionar dos procesos distintos. Tal planteamiento, en realidad, se corresponde con un vicio de actividad *(in procedendo),* atribuible al juzgador, en cuanto cuestiona la forma en que fueron apreciados y decididos el objeto y la causa de la demanda. Razón por la que se desestima el medio de inadmisión propuesto *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso de casación.*

VI. Sobre el recurso de casación

22. Para apuntalar sus medios de casación, analizados de manera conjunta por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia recurrida incurrió en errores de derecho y falta de motivación al declarar inadmisible la demanda en nulidad del contrato de venta por cosa juzgada. Sostiene que los tribunales confundieron dos procesos distintos: el deslinde y la transferencia registral del inmueble, por un lado, y la acción de nulidad del contrato de venta por simulación, por otro, la cual buscaba demostrar que dicho contrato era únicamente una garantía de un préstamo y

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. SCJ-TS-25-1016, 29 de abril 2024, BJ. 1361

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

no una venta real. Argumenta que fue incorrectamente aplicado el artículo 1351 del Código Civil, ya que no existía identidad de causa entre los procesos. Mientras los litigios anteriores versaban sobre aspectos registrales derivados del deslinde, la presente demanda persigue la nulidad del contrato por simulación y fraude, cuestión que nunca fue conocida ni decidida judicialmente. Por ello, entiende que se vulneraron el debido proceso, la tutela judicial efectiva y el derecho de propiedad.

23. Asimismo, sostiene que el tribunal *a quo* aplicó erróneamente la doctrina de la decisión virtual o implícita, pues esta solo procede cuando la cuestión planteada en la nueva demanda ya fue resuelta, aunque sea implícitamente, en una decisión anterior. Afirma que la nulidad por simulación nunca fue examinada en los procesos de deslinde, por lo que no podía considerarse cubierta por la cosa juzgada. Finalmente, denuncia que la sentencia contiene una motivación insuficiente y aparente, al limitarse a afirmar la existencia de una relación entre los procesos sin explicar cómo se configura la identidad de causa exigida legalmente. En consecuencia, solicita la casación de la sentencia para que pueda conocerse el fondo de la demanda de nulidad del contrato de venta.

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

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

7.- A partir de la teoría del caso formulada por la parte recurrente, en el marco de las pruebas ofertadas, esta alzada ha tenido a bien fijar los siguientes hechos relevantes del caso:
A.- Que la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó, en fecha 30 de marzo del 2023, la sentencia número 0314-2023-S-0053, mediante la cual acogió el medio de inadmisión, por cosa juzgada, propuesto por la parte demandada original, hoy parte recurrida, señor [redacted], representado por sus abogadas [redacted] y [redacted], en relación a la demanda original en nulidad de contrato de venta, tal como pone de relieve dicha decisión que forma parte del expediente. […] 15. Por otra parte, se ha apelado la decisión que finalmente dio la Cuarta Sala Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, cuya lectura había fijado para el 30 de marzo del 2024 mediante sentencia *in voce* antes vista del 26 de enero. El citado fallo incidental declaró inadmisible la litis original en nulidad de contrato de venta, por cosa juzgada. En relación con lo expuesto, este colegiado concluye que procede rechazar -igualmente- la presente acción recursiva, dado que, tal como determinó el tribunal *a quo*, la cuestión resuelta guarda identidad con otro caso previamente decidido sobre el mismo inmueble, lo que, de manera inexorable, conduce a la aplicación del *principio de cosa juzgada*, conforme al artículo 1351 del Código Civil. Dicho artículo establece que la *autoridad de la cosa juzgada* solo procede respecto de lo que ha sido objeto de fallo. Es necesario que la cosa demandada, según lo estipulado en dicho texto legal, sea la misma, que la demanda se funde sobre la misma causa, y que exista identidad de partes, quienes deben actuar en la misma calidad procesal. 16.- Además, para proteger la *seguridad jurídica* y evitar que la *autoridad de la cosa juzgada* sea vulnerada al someter repetidamente el mismo asunto al escrutinio de los tribunales, la Suprema Corte de Justicia ha señalado que la triple identidad de objeto, partes y causa no requiere ser estricta. Bastará, según la jurisprudencia de la indicada alta Corte, con que el tribunal haya resuelto, de

manera virtual e irremediable, lo mismo que se solicita posteriormente mediante una nueva demanda. Un ejemplo claro de esto se encuentra en la *nulidad* y la *ejecución* de un contrato: si bien la *nulidad* y la *ejecución* no son lo mismo, al decidirse la *nulidad* del contrato, se ha determinado judicialmente que dicho acto jurídico no puede ser *ejecutado*, por lo que la ejecución del mismo, en ese contexto, sería *inadmisible* por cosa juzgada. **17.-** En el caso que nos ocupa, a la luz del marco jurisprudencial y legal sobre el *principio de cosa juzgada*, es evidente la relación entre los procesos en cuestión. Por lo tanto, la declaratoria de cosa juzgada hecha por el tribunal de jurisdicción original ha sido correctamente emitida, lo que conduce, como se ha indicado anteriormente, al rechazo del presente segundo recurso de apelación" (sic).

25. Del análisis de la sentencia impugnada se deprende que, al conocer el recurso de apelación el tribunal de alzada confirmó el criterio del tribunal de primer grado y rechazó el recurso, luego de comprobar que la controversia ya había sido resuelta previamente respecto del mismo inmueble. En consecuencia, consideró aplicable el principio de cosa juzgada previsto en el artículo 1351 del Código Civil. Asimismo, destacó que, conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, la identidad de objeto, causa y partes no requiere una coincidencia estricta, siendo suficiente que una decisión anterior haya resuelto de manera definitiva la misma cuestión que se pretende debatir nuevamente. En tal sentido, concluyó que existía una vinculación evidente entre los procesos comparados y que la declaratoria de

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

cosa juzgada fue correctamente pronunciada por el tribunal de jurisdicción original, por lo que rechazó el segundo recurso de apelación.

26. En ese contexto, el punto central a dilucidar consiste en determinar si el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos y de las pruebas al confirmar la sentencia de primer grado que declaró inadmisible, por autoridad por cosa juzgada, la demanda en nulidad de contrato que dio origen al proceso, bajo el fundamento de que las pretensiones en que esta se sustentaba ya habían sido juzgadas mediante una decisión anterior. Asimismo, corresponde verificar si, en efecto, entre ambas demandas concurrían los elementos constitutivos de la cosa juzgada, esto es, la identidad de partes, objeto y causa.

27. En ese sentido, es necesario precisar que si bien la sentencia impugnada no contiene una motivación suficientemente desarrollada, al limitarse a afirmar la existencia de una relación entre ambos procesos sin explicar cómo se configura la identidad de causa legalmente exigida, también es cierto que el tribunal *a quo* estableció de manera categórica que las pretensiones formuladas en el presente caso, resultaban idénticas a las examinadas en el proceso anterior, que ambas controversias versaban sobre el mismo inmueble y que las partes intervenían en la misma calidad procesal. Asimismo, consideró que se encontraban reunidos los elementos característicos de la cosa

juzgada virtual, en la medida en que, aunque las demandas, en principio, tenían una causa distinta, resultaba evidente la vinculación existente entre ambos procesos. Razón por la que esta corte procede suplir los motivos dados en el vicio invocado, ya que lo decidido corresponde con el buen derecho.

28. Esta Tercera Sala ha establecido, de manera reiterada, que *La Suprema Corte de Justicia, como corte de casación, puede sustituir, parcial o totalmente, los motivos contenidos en la sentencia recurrida y preservar el fallo. La sustitución de motivos es una técnica casacional que permite economizar un reenvío y logra, por un lado, evitar el estancamiento de los procesos en las jurisdicciones inferiores y, por otro, fortalecer una decisión cuyo dispositivo es correcto*[5].

29. El Tribunal Constitucional por su parte, mediante varias sentencias ha validado dicha práctica indicado lo siguiente: …*Respecto a la suplencia de motivos, cabe señalar que esta medida procede cuando, a pesar de la existencia de una errónea o insuficiente motivación, se ha adoptado la decisión correcta, de modo que el tribunal de alzada puede complementar o sustituir, de oficio, los motivos pertinentes para mantener la decisión adoptada en la sentencia impugnada. Se trata de una técnica aceptada por la jurisprudencia y la doctrina dominicana, la cual ha sido implementada por la Suprema Corte de Justicia, e incorporada por el Tribunal…*[6].

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. 26, 16 de mayo 2012, BJ. 1218; Primera Sala, sent. 7, 19 de febrero 2003, BJ. 1107, pp. 107-114.
[6] TC, sent. TC/0523/19, 2 de diciembre 2019.

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

30. En cuanto a la identidad de causa, esta Tercera Sala considera que el análisis no debe limitarse a la denominación formal de las acciones ejercidas, sino a la cuestión jurídica sustancial sometida al conocimiento de los tribunales. Si bien el proceso anterior se desarrolló en el marco de una aprobación de trabajos de deslinde y ejecución de transferencia, mientras que la presente acción procura la nulidad del contrato de venta por simulación, de las comprobaciones efectuadas se advierte que el fundamento esencial de ambas controversias era el mismo.

31. En efecto, del examen de la sentencia núm. SCJ-TS-22-0106, y de las actuaciones procesales incorporadas al expediente se verifica que el hoy recurrente se opuso a la transferencia registral alegando precisamente que el contrato de venta invocado por [redacted] no constituía una verdadera compraventa, sino una garantía otorgada para asegurar un préstamo. Es decir, la naturaleza jurídica del contrato y su alegado carácter simulado ya habían sido colocados en debate y sometidos a la valoración de los jueces de fondo.

32. Por consiguiente, aunque las acciones comparadas presenten una formulación procesal distinta, la causa eficiente de ambas radica en una misma cuestión litigiosa: determinar si el acto de venta producía válidamente efectos traslativos de propiedad o si, por el contrario, encubría una operación

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

diferente. En ese sentido, la diferencia nominal entre la oposición formulada en el proceso de deslinde y la posterior demanda en nulidad no impide apreciar la identidad sustancial de causa exigida por el artículo 1351 del Código Civil.

33. Asimismo, resulta aplicable la doctrina de la cosa juzgada virtual o implícita. Esa teoría parte de que la autoridad de la cosa juzgada no se circunscribe exclusivamente a lo expresamente consignado en el dispositivo de una sentencia, sino también a aquellas cuestiones que necesariamente debieron ser examinadas y decididas para arribar a la solución adoptada. De modo que no puede promoverse una nueva acción destinada a obtener nuevamente un pronunciamiento sobre un aspecto que ya fue resuelto de manera indivisible dentro de una controversia anterior.

34. En la especie, la aprobación de los trabajos de deslinde y de la transferencia en favor del hoy recurrido suponía necesariamente el examen de la validez y eficacia del acto de venta cuya simulación alegaba el actual recurrente. Al rechazarse tales objeciones y consolidarse judicialmente la transferencia sustentada en ese acto, la jurisdicción apoderada decidió, de manera implícita pero inevitable, la cuestión relativa a la eficacia jurídica de la venta. Por ello, la posterior demanda en nulidad por simulación perseguía

reabrir un debate que ya había sido planteado, discutido y resuelto en una decisión anterior revestida de autoridad de cosa juzgada.

35. En esas circunstancias, aun cuando el tribunal *a quo* no desarrolló con suficiente amplitud este razonamiento, esta Tercera Sala verifica que se encontraban reunidos los presupuestos de la cosa juzgada en su dimensión material y virtual, razón por la cual la declaratoria de inadmisibilidad pronunciada y confirmada mediante la sentencia impugnada resulta jurídicamente correcta y procede mantenerla mediante sustitución de motivos. En consecuencia, procede desestimar los medios de casación examinados y, con ello, el recurso de casación.

36. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de 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:

Exp. núm.: [redacted]2381
Solicitud núm.: 2026-R0446546
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00097, de fecha 13 de marzo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., [redacted]z Goico 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