REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0184-18-00473
Solicitud núm.: 2025-R0938400
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible/Rechaza

SCJ-TS-26-1929

[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 **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], Joel, Fiorda, Fredy y Ruth todos de apellidos [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00169, de fecha 28 de abril de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0184-18-00473
Solicitud núm.: 2025-R0938400
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible/Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 3 de septiembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted], [redacted], Joel, Fiorda, Fredy y Ruth todos de apellidos [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 16 de septiembre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta, cancelación de título y emisión de nuevos títulos, en relación con la parcela núm. 92, Distrito Catastral núm. 4, municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por [redacted], [redacted] y [redacted] contra [redacted], el Tribunal de Tierras Jurisdicción Original de Higüey, dictó la sentencia núm. 2019-00421, de fecha 28 de junio de 2019, que acogió la demanda y, anuló

Exp. núm.: 0184-18-00473
Solicitud núm.: 2025-R0938400
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible/Rechaza

parcialmente, en un 50% el contrato de venta de fecha 20 de julio de 2010, suscrito entre [redacted] -vendedor- y [redacted] -comprador- notariado por el Dr. [redacted] y, en consecuencia, ordenó la cancelación en un 50% de la constancia anotada expedida a favor de [redacted] sobre una extensión superficial de 18,193.23 mts2, dentro del referido inmueble, para que, en su lugar, fuera expedida una nueva constancia anotada en la siguiente forma y proporción: 50% de los derechos a favor de [redacted] y 16.6% de los derechos para cada uno de los demandantes [redacted], [redacted] y [redacted], por ser los únicos sucesores de la finada [redacted].

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia núm. 202100183, de fecha 20 de agosto de 2021, que rechazó el referido recurso.

5. No conforme con la referida decisión, [redacted] interpuso un recurso de casación, dictando esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. SCJ-TS-23-0918, de fecha 31 de agosto de 2023, que casó la sentencia impugnada y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

Exp. núm.: 0184-18-00473
Solicitud núm.: 2025-R0938400
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible/Rechaza

6. En ocasión del envío dispuesto, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00169, de fecha 28 de abril de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación incoado en fecha 19 de agosto de 2019, por el señor [redacted], por conducto de sus abogados constituidos y apoderados, Lcdos. [redacted], en contra de la sentencia núm. 2019-00421, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, en fecha 28 de junio del año 2019, con motivo de la litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta, cancelación de título y emisión de nuevos títulos, con relación al identificado como parcela núm. 92, distrito catastral núm. 04, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, interpuesta por la parte hoy recurrida, con relación al identificado con una porción de terreno de 18, 193.23 m2 dentro del ámbito de la parcela núm. 92, distrito catastral núm. 04, del municipio de Higüey provincia La Altagracia, bajo la matrícula núm. [redacted], por haber sido realizado de conformidad con los cánones procesales establecidos en la ley especial que rige la materia. **SEGUNDO**: ACOGE, en cuanto al fondo, el recurso de apelación precedentemente descrito, en consecuencia, REVOCA la sentencia núm. 2019-00421, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, en fecha 28 de junio del año 2019, por los motivos expuestos. **TERCERO**: RECHAZA la demanda primigenia en nulidad de contrato de venta, cancelación de título y emisión de nuevos títulos, interpuesta por los señores [redacted], representados por su abogado el Lcdo. [redacted], por los motivos dados. **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrida, señores [redacted], al

pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor del representante de la parte recurrente, Lcdo. [redacted], por los motivos dados. **QUINTO:** ORDENA el desglose de las piezas presentadas conforme a los inventarios. **SEXTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras, proceder a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos, así como notificación, al Registro de Títulos de Higüey, para fines de cancelación de la anotación provisional de la litis, realizada en atención a los dispuesto en el párrafo IV del artículo 132 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria" (sic).

III. Medio de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio:** Desnaturalización de los hechos y falta de base legal" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Francisco Antonio Ortega Polanco**

8. En la especie, se trata de un segundo recurso de casación, por lo cual la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia procederá a determinar su competencia, previo a toda valoración sobre el medio que sustenta el recurso de casación, esto conforme con las disposiciones del artículo 6 numeral 4 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación el cual dispone que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia …*conocen en todas las materias de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo*

proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos.

9. En el caso presente, resulta oportuno hacer un recuento del fundamento jurídico de las decisiones emitidas tanto por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia como por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para verificar si estamos en presencia de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto.

10. La sentencia núm. SCJ-TS-23-0918 de fecha 31 de agosto de 2023, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, casó con envío la sentencia emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, por existir falta de motivos y violación al derecho de defensa al comprobarse que los jueces de fondo redujeron en un 50% los derechos de propiedad adquiridos y registrados por [redacted] de manos de [redacted], sin haber realizado un análisis de la transferencia efectuada entre ambos, en el sentido de que al tratarse [redacted] de un tercer adquiriente, en principio, debía presumirse que este actuó de buena fe, puesto que no basta con probar la irregularidad cometida por el vendedor para afectar el traspaso realizado a favor de un comprador de un inmueble registrado, sino que es necesario probar la mala fe del adquiriente, lo cual no ocurrió en la especie; que este segundo recurso está dirigido contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00169, de fecha 28 de abril de 2025 emitida

por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, que en virtud del efecto devolutivo rechazó la demanda primigenia en nulidad de contrato de venta, cancelación de título y emisión de nuevos títulos y conoció el fondo de la demanda, estableció motivos propios para revocar la decisión de primer grado, lo cual justifica que el segundo recurso de casación de que se trata sea decidido por esta alzada, debido a que el punto de derecho no recae sobre el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación, por lo cual esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

11. Previo al examen del medio que sustenta el recurso de casación, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

12. De conformidad con las disposiciones del artículo 15 numeral 1 de la Ley núm. 2-23 *Podrán interponer recurso de casación: 1) Las partes interesadas que hubieren participado a cualquier título en el juicio del que resulta la sentencia recurrida…*; en ese mismo sentido, ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justica que *la calidad en casación está determinada por haber formado parte en el juicio de fondo que terminó con la decisión impugnada*[1]*;* es decir,

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-1123, 31 de octubre de 2022, BJ. 1343.

que es necesario que la parte recurrente en casación haya participado en el proceso de fondo conocido ante el tribunal *a quo* cuya sentencia se impugna, con lo cual queda manifestada su calidad para recurrir en casación.

13. En el caso de que se trata, la alzada verifica, tras analizar la sentencia impugnada, que [redacted], actuales partes correcurrentes, no fungieron como partes en el proceso llevado ante el tribunal *a quo;* en ese sentido, esta Tercera Sala ha indicado *que es preciso que quien recurra haya figurado como parte en el proceso, o aquellas personas que, sin haber recurrido en apelación, hayan visto agravar la situación en que han quedado como consecuencia de la sentencia del Tribunal de Primer Grado*[2]*;* situación que no se verifica en la especie, por lo cual procede declarar inadmisible el presente recurso con respecto a [redacted], por falta de derecho a recurrir por aplicación del citado artículo 15 de Ley núm. 2-23, procediendo, en consecuencia, a conocer el presente recurso de casación únicamente con relación a los correcurrentes [redacted].

[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-1088, 31 de octubre de 2022, BJ. 1343

VI. Sobre el interés casacional

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

15. Es menester indicar que la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema.

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 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.

17. De conformidad con la Ley núm. 2-23, el recurso de casación se concibe como una vía de derecho que plantea una regulación con eje de optimización en que prevalece una visión institucional; se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

18. La naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación es distinto y, está consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo

cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad.

19. 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 las relativas a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia.

20. 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.

21. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente denuncia varios vicios cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su único medio de casación desnaturalización de los hechos y falta de base legal. Por lo antes dicho, estos aspectos tienen una

naturaleza que impone su examen directo, es decir, sin verificar de manera previa si ostentan interés casacional, conforme con el artículo 10.3 de la Ley 2-23.

VII. Sobre el recurso de casación

22. En su único medio de casación, la parte recurrente sostiene, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en contradicciones que conducen a la desnaturalización de los hechos. Señala que esa instancia judicial afirmó sobre la imposibilidad de determinar si los derechos de [redacted] provenían de una venta o de una determinación de herederos; pero también estableció que tales derechos eran de origen hereditario y que no formaban parte de la comunidad de bienes con [redacted], padres de los recurrentes.

23. La valoración de este medio requiere valorar las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted], en calidad de sucesores de la finada [redacted], incoaron una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta, cancelación de constancia anotada y expedición de una nueva constancia anotada, contra [redacted], sustentada, en síntesis, en que su finado padre [redacted], mientras estuvo casado con su madre [redacted]

Exp. núm.: 0184-18-00473
Solicitud núm.: 2025-R0938400
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible/Rechaza

[redacted], vendió todos los derechos que poseían sobre la parcela núm. 92, Distrito Catastral núm. 4, municipio Higüey, provincia La Altagracia; que ese señor vendió sin el consentimiento de su esposa por lo cual reclaman el 50% de los derechos vendidos a [redacted], ya que ésta era copropietaria de la mitad de los terrenos por ser esposa común en bienes de [redacted]; mientras que la parte demandada solicitó, en su defensa, el rechazo de la demanda, argumentando que los terrenos vendidos no son de la comunidad legal de bienes matrimoniales, sino que [redacted] los adquirió mediante resolución de determinación de herederos de fecha 27 de junio de 2005, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey; b) en virtud de esa demanda, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, dictó la sentencia núm. 2019-000421, de fecha 28 de junio de 2019, que acogió la litis, sustentando su decisión, en esencia, en que conforme con el tracto sucesivo emitido por el Registrador de Títulos de Higüey en fecha 10 de junio de 2019, y la resolución de determinación de herederos de fecha 27 de junio de 2005, se establecía que [redacted] adquirió la propiedad de 18,236.94 mts2, mediante transferencias y no por herencia, pues en el expediente reposaba: a) el contrato de fecha 20 de abril de 1998, mediante el cual adquiere de manos de [redacted], la cantidad de 6,288.60 mts2; b) el contrato de fecha 31 de agosto de 1990, mediante el cual adquiere de manos de [redacted]

Exp. núm.: 0184-18-00473
Solicitud núm.: 2025-R0938400
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible/Rechaza

Carpio, [redacted] y Tita Calderón Carpio, la cantidad de 6,288.60 mts2; c) el contrato de fecha 1 de octubre de 1993, mediante el cual adquiere de manos de [redacted] y [redacted], la cantidad de 3,144.3 mts2; d) el contrato de fecha 15 de septiembre de 1998, mediante el cual adquiere de manos de [redacted], la cantidad de 2,515.44 mts2; por lo que se demostraba que los derechos que [redacted] vendió a [redacted], se encontraban dentro de la comunidad de bienes matrimoniales con [redacted], quienes estuvieron casados desde el año 1962, hasta su muerte y dicha señora no figura firmando ni vendiendo, ni por acto posterior dando aquiescencia a la venta realizada al demandado; en relación al alegato de la parte demandada consistente en que en el proceso figura [redacted] en calidad de tercer adquiriente de buena fe, para que esa figura se presuma conforme con las disposiciones del artículo 2268 del Código Civil, [redacted] debía registrar la venta y transferirse los derechos de propiedad en el Registro de Títulos, lo cual no hizo; c) la referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], quien en sustento de su recurso argumentó, esencialmente, que el inmueble vendido por [redacted] dentro de la referida parcela, fue adquirido por herencia de su finado padre [redacted], por lo que no entraba en la comunidad legal formada con su finada esposa [redacted]; mientras que, de su lado, la parte recurrida

solicitó el rechazo del recurso argumentando que los terrenos vendidos no fueron adquiridos por herencia, como erróneamente alega la parte recurrente, sino por contratos de compraventas realizados durante la comunidad legal de bienes formada con [redacted], por lo que la decisión adoptada por el tribunal de primer grado es correcta; rechazando el tribunal *a quo* el recurso de apelación interpuesto; d) contra la indicada decisión, [redacted] interpuso un recurso de casación ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la cual casó la sentencia impugnada y envió el conocimiento del asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, decidiendo el tribunal *a quo* en la forma tal y como consta transcrito en parte anterior de esta sentencia.

24. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos transcritos a continuación:

"9. Tal y como ha sido argüido por el recurrente, el juez a quo hizo una valoración incorrecta de los hechos y aplicación de los textos legales en sustento de su decisión, al considerar que el inmueble pertenecía a la comunidad de bienes fomentada durante el matrimonio de [redacted] y [redacted], fallecidos; sin tomar en cuenta lo publicitado en los asientos originales que constituyen y validan el derecho inmobiliario registrado y que le es oponible a los terceros a fin de ser considerados terceros adquirientes de buena fe. 10. Tampoco fue tomado en cuenta por el tribunal de primer grado, que solo los señores [redacted], [redacted] y [redacted] accionaron con la demanda primigenia, sin que conste en la glosa la debida justificación ante la

inacción de los otros herederos, señores [redacted], [redacted], [redacted], conforme a la compulsa notarial de acto núm. 82-2017, instrumentado el 04 de enero del 2019 por el Dr. [redacted], contentivo de la determinación de herederos de [redacted] y [redacted]. 11. En sustento de dichas consideraciones y, en virtud del efecto devolutivo de la apelación, verificamos el elenco de pruebas aportado, tanto ante la sede inicial, como ante esta instancia, y adicionado otros motivos no plasmados por el tribunal a quo pero que robustecen nuestra posición, al constatar los hechos siguientes: a) Conforme a la certificación historial de la parcela núm. 92, distrito catastral núm. 04, del municipio Higüey provincia La Altagracia, emitido por el Registro de Títulos de Higüey, en fecha 10 de junio del 2019, el inmueble objeto de esta acción descrito, bajo la matrícula núm. [redacted], era propiedad del señor [redacted]. b) El derecho tuvo su origen en la decisión que determinó los herederos de [redacted], emitida en fecha 27 de junio del año 2005, por el Tribunal Superior de Tierras, cuya copia certificada fue debidamente aportada; que la misma fue ejecutada al el Registro de Títulos de Higüey en fecha 06 de junio del 2006. 12. Con relación al origen del derecho, es menester puntualizar, que, a diferencia de lo considerado por el juez a quo, en la referida decisión fueron determinados los herederos de [redacted], los señores Petronila, Elena, Nicasia, Ernesto, Pelagia, todos [redacted]; y sus nietos [redacted], Gerson, Raquel, tita, Milfa, Belkis, [redacted], y [redacted], y la cónyuge supérstite [redacted]; que si bien fueron acogidas varios actos de ventas entre algunos de los mencionados en favor de [redacted], no se posible determinar con exactitud qué porción fue adquirida por compra ni cual fue heredada; tampoco puede verificarse si entre ellos hubo alguna partición amigable o acuerdo que unido a lo antes expuesto también fuera parte del origen del derecho. 13. En ese orden de la glosa si se constata con exactitud que la parcela núm. 92, del distrito catastral núm. 04, de Higüey, con una

superficie de 111,829.00, era propiedad de [redacted], que la misma fue dividida entre sus herederos, de cuyas porciones nos compete los 18,193.23 m2 que fueron otorgados y registrados en favor de [redacted]; si bien el demandado primigenio hoy recurrente estaba informado de que su causante [redacted], era casado, conforme a todos los documentos, cierto es que el derecho figura registrado en su favor proveniente de una determinación de herederos, que en esas condiciones es un inmueble ajeno a la comunidad legal de bienes que fomentaron [redacted] y [redacted], hoy finados, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1405 del Código Civil dominicano. 14. De manera que el juez a quo incurrió en error al considerar que era un bien de la comunidad y determinar que la mitad de los derechos debían ser transferida a los herederos; siendo aun mayor el yerro al disponer el 50% de los derechos solo en favor de los tres accionantes ante el primer grado, cuando son seis los continuadores jurídicos, a saber, señores [redacted], [redacted]; sin que figuren como beneficiarios los tres últimos, ni exista en la glosa los motivos de tal exclusión, tal y como habíamos señalado y según consta el documento autentico de determinación de herederos ya descrito. 15. Tal y como fue manifestado por el recurrente, se verifica, que el inmueble le fue transferido por su propietario, quién dispuso legalmente de sus derechos, mediante el referido contrato de venta de fecha 20 de julio del 2010, cuya copia certificada fue aportada y se describen a otra parte de esta decisión; que fue ejecutado ante el Registro de Títulos de Higüey, y emitido el certificado de título correspondiente, tal y como se verifica en la certificación de estado jurídicos aportada y antes descrita. (…) 17. Así las cosas, los vicios deben ser probados, lo que no ocurre en la especie; ya que mediante la demanda primigenia solo se insiste en que el referido derecho pertenecía a la comunidad legal de bienes en virtud de actos de venta; documentos que eran desconocido para el comprador hoy recurrente, y que de haber estado publicitada la resolución que dio origen al

derecho, de ella tampoco se puede determinar con exactitud que parte pertenecía a la comunidad, hecho que tampoco le sería oponible al tercer adquiriente de buena fe, por los motivos dados; máxime cuando en el acto cuestionado fueron observadas las condiciones esenciales para su validez6; y el principio registral de II sobre la publicidad, instituido en la Ley 108-05 de la Ley sobre el Registro Inmobiliario7; y así fe registrado originando el derecho como figura en la actualidad a nombre del recurrente, en consecuencia, no puede ser anulado" (sic).

25. En cuanto al vicio de desnaturalización invocado es preciso acotar que ha sido criterio de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que *para que exista desnaturalización es necesario que los jueces den a los hechos un sentido distinto al que realmente tienen, o que se aparten del sentido y alcance de los testimonios o de los documentos*[3].

26. La desnaturalización argüida por la parte recurrente se refiere, esencialmente, a que con relación al inmueble descrito como una porción de terreno de 18,193.23 m2 dentro del ámbito de la parcela núm. 92, distrito catastral núm. 04, municipio Higüey, provincia La Altagracia, bajo la matrícula núm. [redacted], la jurisdicción de apelación determinó que el derecho de propiedad de [redacted] sobre el inmueble previamente descrito, figura registrado en su favor proveniente de una determinación de herederos, y que en esas condiciones es un inmueble ajeno a la comunidad legal de bienes que fomentaron [redacted] y

[3] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 45, 17 de septiembre 2014, BJ 1246, págs. 1512-1513.

Exp. núm.: 0184-18-00473
Solicitud núm.: 2025-R0938400
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible/Rechaza

[redacted], hoy finados, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1405 del Código Civil.

27. En ese sentido, el tribunal *a quo* revocó la sentencia del tribunal de primer grado, sobre la base de que esa instancia judicial incurrió en un error al: a) anular parcialmente en un 50% el contrato de venta de fecha 20 de julio de 2010, suscrito entre [redacted], en calidad de vendedor y [redacted], en calidad de comprador; b) cancelar parcialmente en un 50% la constancia anotada expedida a favor de [redacted], que ampara los derechos dentro del inmueble previamente descrito, y c) ordenar al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey la expedición de una nueva constancia anotada donde se consigne el 50% de los derechos de propiedad registrados a favor de [redacted] y el 50% restante, a ser distribuido en igual proporción entre [redacted], [redacted] y [redacted], personas con calidad legal para recibir los bienes relictos de la finada [redacted].

28. Ha sido criterio constante de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que *la apreciación de los documentos de la litis es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces de fondo cuya censura escapa al control de la casación, siempre*

que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización[4]*;* también ha sido establecido que *los jueces de fondo pueden acoger los testimonios y documentos que a su juicio le resulten creíbles y acordes con los hechos de la causa y dar a esto el sentido real de su contenido y descartar las que consideren inverosímiles, sin que al hacerlo incurran en desnaturalización o que en su valoración le otorguen más categoría a un medio que a otro*[5].

29. La Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante que *la desnaturalización supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance, inherente a su propia naturaleza; (...) para que este vicio pueda dar lugar a la casación de la sentencia impugnada, es necesario que la alzada haya alterado la sucesión de estos o analizado erróneamente la forma en que dichos hechos probados o dados como ciertos por el tribunal pudieran influir en la decisión del litigio*[6]; lo cual no ocurre en el caso presente, pues contrario a lo sostenido por la parte recurrente, lo que el tribunal *a quo* debía determinar, y así lo hizo, era si el derecho de propiedad que tenía el finado [redacted] sobre el inmueble envuelto en litis tuvo su origen en una determinación de herederos o si, por el contrario, había sido adquirido mediante compraventa. Que, ante la falta de aportación de elementos probatorios por parte del recurrente que desvirtuaran el origen sucesoral del

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-1122, 31 de octubre 2022, BJ. 1343
[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-0941, 30 de septiembre 2022, BJ. 1342
[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 00124, 12 de febrero 2020. BJ. Inédito

referido derecho, el tribunal otorgó pleno valor probatorio al certificado de título núm. 2006-1829, emitido por el Registro de Títulos de Higüey en fecha 16 de junio del 2006, que ampara la parcela núm. 92, del distrito catastral núm. 04, de Higüey, con una superficie de 111,829.00 metros cuadrados, dividida en porciones entre los copropietarios, [redacted] y compartes, y tiene su origen en el acto judicial que ordena determinación de herederos. Por consiguiente, y ante la ausencia de evidencia en contrario, fue establecido que el inmueble en cuestión no formaba parte de la comunidad de bienes existente con [redacted], por lo cual [redacted] se encontraba facultado para disponer del mismo, incluyendo su venta y traspaso a [redacted], por tanto, el tribunal *a quo,* lejos de incurrir en desnaturalización de los hechos, como alega, actuó correctamente, enmarcándose su decisión en un correcto uso del poder soberano de apreciación de que están investidos los jueces en la depuración de las pruebas y haciendo que de esta manera prevalezca la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, motivo por lo cual procede desestimar el medio examinado.

30. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

31. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo cual aplica en la especie.

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: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00169, de fecha 28 de abril de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, por los motivos expuestos en el desarrollo de esta decisión.

SEGUNDO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia anteriormente descrita, por los motivos expuestos en el desarrollo de esta decisión.

Exp. núm.: 0184-18-00473
Solicitud núm.: 2025-R0938400
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible/Rechaza

TERCERO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted], abogados de la parte recurrida.

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.