REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-23-02271
Solicitud núm.: 2026-R0238278
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1988

[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] contra la sentencia núm. 202501483 de fecha 20 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-23-02271
Solicitud núm.: 2026-R0238278
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de febrero 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 la sociedad l Inversiones Imperial, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 17 de marzo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] [redacted].

3. En este recurso de casación figuran como parte correcurrida la sociedad Inversiones Kodominsa, SRL. y [redacted], los cuales no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en declaratoria de simulación, nulidad de acto de venta y cancelación de certificado de título, en relación con la parcela núm. [redacted]06, municipio y provincia Puerto Plata, incoada por [redacted] contra [redacted] y las compañías Inversiones Kodominsa, SRL. e Inversiones

Exp. núm.: 0495-23-02271
Solicitud núm.: 2026-R0238278
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Imperial, SRL., el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata dictó la sentencia núm. 0269-21-00150 de fecha 25 de mayo de 2021, que rechazó la litis.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202501483 de fecha 20 de octubre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 14 de marzo del 2023, por el señor [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados [redacted] y [redacted], en consecuencia: **SEGUNDO**: SE CONFIRMA, por los motivos expuestos en esta decisión, la Sentencia número 0269-21-00150, de fecha 25 de mayo del 2021, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, en ocasión de la Litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta con relación a la Parcela [redacted]06, del municipio y provincia de Puerto Plata. **TERCERO**: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso con distracción en provecho de los licenciados [redacted], [redacted] y Aristóteles [redacted] Chavalier, quienes afirman haberlas avanzado. **CUARTO:** SE ORDENA a la secretaria de este Tribunal Superior, dar publicidad a la presente sentencia, conforme mandato legal." (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 interpretación de los

artículos 86, 90 y 91 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario. **Segundo medio**: Falta de base legal y motivación contradictoria. **Tercer medio:** Violación del artículo 69 de la Constitución - tutela judicial efectiva. **Cuarto medio:** Violación a la valoración probatoria".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

7. Esta sala es competente para conocer el presente recurso de conformidad con lo que establecen los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida sociedad comercial Inversiones Kodominsa, SRL. y [redacted]

8. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida sociedad comercial Inversiones Kodominsa, SRL. y [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

[1] La parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios, en un plazo no [redacted] (10) días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento. Párrafo I.- El memorial de defensa y el inventario de documentos que hubieren sido depositados, será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir del depósito indicado en este artículo. Párrafo II.- La notificación del memorial deberá ser depositada en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia dentro de los cinco (5) días hábiles de su fecha de notificación al abogado recurrente. Párrafo III.- A falta de depósito en la secretaría

Exp. núm.: 0495-23-02271
Solicitud núm.: 2026-R0238278
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

9. En ese contexto, en el expediente reposa el original del acto núm. 207/2026 de fecha 4 de marzo de 2026 instrumentado por [redacted] alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, mediante el cual la parte recurrente efectuó el emplazamiento a la parte correcurrida sociedad comercial Inversiones Kodominsa, SRL. y [redacted], por traslados separados en la siguiente dirección: *s/n* [redacted], manifestando que es allí donde se encuentra el domicilio de sus requeridos. Una vez allí, habló personalmente con [redacted], quien recibió el acto y le manifestó ser su requerido y presidente de la sociedad comercial Kodominsa, SRL., lo que permite a esta Tercera Sala establecer que el traslado realizado cumple con los términos establecidos en el artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, que expresa: …*el acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso*.

10. En vista de que el referido acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por los artículos 19 y 20 de la Ley núm. 2-23 y la parte

general de la Suprema & Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

correcurrida sociedad comercial Inversiones Kodominsa, SRL. y [redacted], no han realizado las actuaciones que la precitada norma coloca a su cargo, procede declararlos en defecto sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

11. Previo al examen de los medios que sustentan 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 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

12. 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*[2].

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

Exp. núm.: 0495-23-02271
Solicitud núm.: 2026-R0238278
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

13. 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*[3].

14. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho*

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

Exp. núm.: 0495-23-02271
Solicitud núm.: 2026-R0238278
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[4].

15. Conviene destacar, además, que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como 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*[5].

16. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que causa un interés casacional presunto, al denunciar violaciones al dictado de la decisión impugnada, al invocar en su segundo, tercer y cuarto medios de casación, falta de base legal y motivación contradictoria, violación del artículo 69 de la Constitución y de la valoración probatoria; mientras que en su primer medio denuncia agravios cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo al argumentar que el tribunal *a quo* incurrió en violación y errónea

[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[5] Op. cit.

interpretación de los artículos 86, 90 y 91 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

VII. Sobre el recurso de casación

a) en cuanto a los medios de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales

17. Para apuntalar su segundo medio de casación, analizado en primer término por resultar útil a la solución que se dará, la parte recurrente aduce, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una evidente falta de base legal y motivación contradictoria, al reconocer textualmente en su decisión que no fue aportado el certificado de título que permitiera comprobar el estado registral actual del inmueble, pero, de forma paradójica y simultánea, procedió a asumir los efectos definitivos de un saneamiento sin haber examinado previamente la validez del acto causal; que los jueces de fondo sustituyeron el examen sustancial de la causa contractual originaria (simulación absoluta por dolo fraudulento) por una barrera formal que no fue jurídicamente verificada, fundamentando su fallo en supuestos no comprobados al reconducir la acción hacia el mecanismo de la revisión por causa de fraude, lo que constituye una motivación insuficiente y aparente que vulnera el derecho fundamental a recibir una tutela judicial efectiva.

Exp. núm.: 0495-23-02271
Solicitud núm.: 2026-R0238278
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

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

"8. Volviendo al análisis de la instancia introdutiva de la demanda, en virtud el efecto devolutivo del recurso de apelación, tenemos que, esta jurisdicción inmobiliaria fue apoderada por el señor [redacted], en procura de que se declara la nulidad por simulación el acto auténtico núm. 31 de fecha 17 de diciembre del año 2014, instrumentado por la licenciada [redacted], Notario Público e los del número para el municipio de Puerto Plata, contentivo de la venta suscrita entre el señor [redacted], a favor de la compañía inversiones Imperial, SRL., correspondiente a una casa de concreto con piso de mosaico, techada de zinc, con galería y todas sus anexidades y dependencias, construida sobre una extensión superficial de 103 metros cuadrados con 27.50 decímetros, ubicada en la calle Separación de la ciudad de Puerto Plata y, en consecuencia, se ordene la cancelación del certificado de título que ampara la Parcela núm. [redacted]06, Manzana 46 del Distrito Catastral 01 de San Felipe de Puerto Plata. 9. Para sustentar sus pretensiones, la parte demandante hoy recurrente establece, en síntesis, que realizó varios contratos de inversión en favor de la compañía Inversiones Kodominsa, S.R.L., representada por el señor [redacted], posteriormente, debido a los constantes rumores del estado de insolvencia de la indicada compañía, el señor [redacted] luego procede a lanzar demanda formal en cobro de pesos y reparación de daños y perjuicios. Fruto de los procesos civiles y penales, y en vista de la mala administración de la empresa, el señor [redacted] procede a disipar todos sus efectos capitales y bienes inmuebles, procediendo así a vender a favor de la compañía Inversiones Imperial, el inmueble objeto del presente proceso, sin embargo, de acuerdo con los hechos, se caracteriza con claridad la simulación y fraude, a saber: el vínculo de amistad entre los representantes de la compañías, el irracional precio de la supuesta venta, el hecho de que la compañía vendedora nunca entregó el inmueble y que el acto de venta fue

suscrito luego del estado de insolvencia de la compañía. 10. Por los documentos aportados al expediente y la instrucción realizada por este Tribunal de Alzada, se ha podido retener como un hecho no probado no sujeto a contestación, que el acto de venta que se pretende anular sirvió como fundamento de la reclamación en saneamiento hecha por la compañía Inversiones Imperial, S.R.L., del cual resultó la Parcela núm. [redacted]06…, esto de conformidad con la hoja de aprobación de fecha 15 de diciembre del 2015 y los planos correspondientes debidamente aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, proceso que fue instruido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, según fotocopia del aviso de requerimiento, auto de emplazamiento y fijación de audiencia emitido por dicho tribunal en fecha 5 de mayo de 2016" (sic)

19. Continúa agregando, el tribunal *a quo*, lo siguiente: "11. En ese orden de idea, debemos retener el hecho de que, las situaciones invocadas por la parte recurrente fueron producidas con anterioridad al proceso de saneamiento que dio origen a la parcela donde se encuentra el inmueble objeto de la venta atacada, el cual fue instruido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata; sin embargo, no fue aportada prueba alguna, tal como la sentencia de adjudicación o el certificado de títulos por medio del cual se pueda comprobar si dicho proceso culminó y el inmueble fue registrado a favor de la compañía compradora. De manera que el Tribunal no se encuentra en condiciones de conocer el fondo de la presente demanda, esto así porque, de haberse registrado en el Registro de Títulos correspondientes el derecho de propiedad sobre el inmueble, evidentemente dichos derechos tendrían su origen en una sentencia de saneamiento, por lo que indefectiblemente tendría que tocar aspectos relativos a ese proceso. 12. En ese sentido, es sabido que el saneamiento es el proceso…13. Consecuentemente, los artículos 90 y 91 de la Leu 108-05, establecen: … 14. De donde se deduce que, la parte que considere que un certificado de título fue obtenido utilizando medios fraudulentos u ocultando información

durante el proceso de saneamiento, tiene como vía abierta para atacar a cuestionar ese derecho, el proceso de Revisión por Causa de Fraude conforme las disposiciones legales del artículo 86, de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, el cual establece que, "la revisión por causa de fraude…"18. En definitiva, al quedar comprobado que el inmueble objeto de la venta que se pretende anular fue objeto de un proceso de saneamiento sin poder establece el estado actual del inmueble, procede rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia recurrida, pero por los motivos expuestos en la presente sentencia, tal y como se hará constar en el dispositivo" (sic).

20. Del examen de las motivaciones de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación de que estaba apoderado, sustentado, en esencia, en la ausencia del certificado de título o de la sentencia de adjudicación que permitiera establecer el estado registral del inmueble.

21. En efecto, el examen de los motivos que sustentan el fallo impugnado revela la existencia de una flagrante contradicción de motivos. El tribunal *a quo*, por un lado, señala como un hecho de la causa para rechazar el recurso de apelación, la ausencia de elementos probatorios, tales como el certificado de título o la sentencia de adjudicación que permitan verificar de forma fehaciente el estado registral actual del inmueble; sin embargo, por otro lado, asume la existencia de un procedimiento de saneamiento inmobiliario debidamente culminado.

22. Ha sido juzgado por Suprema Corte de Justicia que *el vicio de contradicción se configura cuando las afirmaciones que se pretenden contradictorias sean de forma*

tal que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra[6]*. Que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que se produzca una verdadera incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hechos o de derecho, entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia impugnada*[7]*;* en consecuencia, procede acoger el medio examinado y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios propuestos.

23. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 5º del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado a otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada a otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

24. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

[6] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 24, 20 de febrero 2019, BJ. 1299.
[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 20, 21 de noviembre 2018, BJ. 1296.

Exp. núm.: 0495-23-02271
Solicitud núm.: 2026-R0238278
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

VIII. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 202501483 de fecha 20 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

am