REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-2039

[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] y [redacted], contra la sentencia núm. 202600846, de fecha 10 de junio de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [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 10 de julio de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 27 de julio de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. En este proceso figuran como parte corecurrida [redacted], sin que hayan depositado su memorial de defensa.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una solicitud de saneamiento a requerimiento de [redacted], casado con Anni Sorelis Tirado [redacted], casada con [redacted] y [redacted]

Exp. núm.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted], con la intervención de [redacted] y [redacted], con relación a las parcelas núms. [redacted]01, [redacted]52, [redacted]60, [redacted]50, [redacted]18, [redacted]86, [redacted]44 y [redacted]91, municipio Villa Los Almácigos, provincia Santiago Rodríguez, el Tribunal de Tierras de [redacted] dictó la sentencia núm. 202400305, de fecha 13 de diciembre de 2024, que rechazó la intervención formulada por [redacted] y su hija [redacted], aprobó los trabajos de mensura para saneamiento a favor de los reclamantes, aprobó los actos de ventas suscritos entre [redacted] y [redacted] (vendedores), y [redacted] (comprador), declaró adjudicatarios a [redacted] casada con [redacted], de la parcela núm. [redacted]01 con una extensión superficial de 648.26 metros cuadrados, y a [redacted], de la parcela núm. [redacted]52 y ordenó al Registrador de Títulos de Santiago Rodríguez realizar las actuaciones de lugar.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202600846, de fecha 10 de junio de 2026, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

Exp. núm.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

"PRIMERO: RECHAZA: El recurso de apelación interpuesto en fecha 27/12/2024, por los señores [redacted] y [redacted]; en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia No.202400305 de fecha 13/12/2024, dictada por el Tribunal de Tierras De [redacted], que tiene por objeto los inmuebles siguientes: Parcelas [redacted]01, [redacted]52, [redacted]60, [redacted]50, [redacted]18, [redacted]86, [redacted]44 y [redacted]91, del municipio Villa Los Almácigos, provincia Santiago Rodríguez. **SEGUNDO:** En saneamiento no hay condena en costas, por lo tanto, procede ordenar su compensación o que cada reclamante las asuma personalmente" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta de motivos. **Segundo medio:** Violación a la ley, el debido proceso y la tutela judicial efectiva".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar
Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

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.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

V. Sobre el defecto de las partes correcurridas [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] *y* [redacted]

8. Previo al examen del recurso, esta Tercera Sala advierte que el memorial de defensa de que se trata fue depositado a nombre de [redacted] "y compartes", sin que en ese acto se identificaran, por sus nombres, las demás personas a quienes pretendidamente alcanzaría esa expresión. La mera circunstancia de que los restantes correcurridos se encuentren individualizados en otras piezas del expediente no permite atribuirles una actuación procesal en la cual no figuran como partes comparecientes, toda vez que, ante una pluralidad de litigantes, los actos procesales producen, en principio, efectos relativos respecto de quienes los realizan.

9. En consecuencia, el referido memorial de defensa debe reputarse depositado exclusivamente por [redacted]. Respecto de los demás recurridos que hayan sido regularmente emplazados y que no figuren individualmente identificados en dicho memorial, procede examinar y, de comprobarse el cumplimiento de las formalidades correspondientes, declarar su defecto, conforme a las disposiciones de la Ley núm. 2-23.

Exp. núm.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

10. El artículo 19 de la Ley núm. 2-23 de Recurso de Casación dispone que *Una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en que se apoya en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito. Párrafo I.- 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*. Párrafo II.- *El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión*.

11. En ese tenor, el artículo 21 de la indicada norma dispone que *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 o 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... A falta de depósito en la secretaría 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 cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

12. De la disposición legal citada resulta que la recurrida en casación hará defecto cuando no deposite su memorial de defensa[1] o el acto de su notificación en el plazo indicado por la ley.

13. En la especie se verifica que las partes correcurridas [redacted] fueron emplazadas a través del acto núm. 2026-001355 de fecha 15 de julio de 2026, instrumentado por Roelvi [redacted], alguacil de estrado del Juzgado de la Instrucción del Distrito Judicial de Santiago Rodríguez, en: "PRIMERO: a la [redacted], que es [redacted], que es donde vive y tiene su domicilio y residencia conocida el señor Mayerlin

Exp. núm.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted], y una vez alli, hablando personalmente con [redacted], quien declaró y dijo ser su padre, persona con calidad legal y sin ningún tipo de excepciones para recibir esta clase de acto; CUARTO: a la [redacted], que es [redacted], que es donde vive y tiene su domicilio y residencia conocida la señora [redacted] y [redacted], y una vez alli, hablando personalmente con [redacted], quien declaró y dijo ser su persona, persona con calidad legal y sin ningún tipo de excepciones para recibir esta clase de acto; SEXTO: a la [redacted], que es donde vive y tiene su domicilio y residencia conocida el señor [redacted], y una vez alli, hablando personalmente con [redacted], quien declaró y dijo ser su prima hermana, persona con calidad legal y sin ningún tipo de excepciones para recibir esta clase de acto" (sic).

14. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 y hasta el momento las partes corecurridas no han realizado las actuaciones que la precitada norma coloca a su cargo, procede declararlas en defecto, valiendo esta disposición decisión.

VI. Sobre el interés casacional

15. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si este 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.

16. En ese tenor, 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*[1].

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

Exp. núm.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

17. 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*[2].

18. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas 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*

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

Exp. núm.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[3].

19. 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 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*[4].

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, 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 plantea diversos medios cuya naturaleza, es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar, por un lado, violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer y aspectos de su segundo

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

medio de casación falta e insuficiencia de motivos, omisión de estatuir, falta de valoración de las pruebas, violación al debido proceso y la tutela judicial efectiva; mientras que, por otro lado, plantea vicios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar violación del artículo 82 de la Ley núm. 20-23, violación del principio II de la Ley núm. 108-05, violación de los artículos 7 y 8 de los Requisitos para Actuaciones Registrales DNRT-DT-2023-001 y violación de los artículos 1134, 1322 y 1599 del Código Civil.

VII. Sobre el recurso de casación

a) en cuanto a los aspectos de 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

22. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que la sentencia impugnada incurre en falta e insuficiencia de motivos y en omisión de valoración de las pruebas, debido a que el tribunal *a quo* no respondió de manera efectiva sus conclusiones dirigidas a obtener la nulidad o declaración de simulación de los actos de venta suscritos en fechas 5 de septiembre de 2006 y 15 de septiembre de 2008 entre [redacted] y [redacted].

23. Continúa argumentando que, pese a haber aportado una certificación de la Junta Central Electoral según la cual no existen registros correspondientes a los números de cédula atribuidos a [redacted] en dichos actos, así como declaraciones testimoniales relativas a que este carecía de documento de identidad, el tribunal se limitó a reconocer fuerza obligatoria a las convenciones y a afirmar genéricamente que las pruebas habían sido correctamente valoradas, sin explicar el alcance de esos elementos ni cómo podía tenerse por acreditado el consentimiento del supuesto vendedor frente a las irregularidades denunciadas.

24. Asimismo, sostiene que el tribunal *a quo* desnaturalizó sus conclusiones al afirmar que los vendedores no habían invocado ninguna causa de nulidad contra las convenciones, cuando [redacted] figuraba como recurrente y había solicitado expresamente la nulidad o simulación de los actos por falsedad, fraude y ausencia de consentimiento; que esta contradicción, unida a la falta de ponderación concreta de las pruebas aportadas, impide comprobar la legalidad de la decisión y vulnera su derecho al debido proceso y a la tutela judicial efectiva.

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

Exp. núm.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

"… 24. Del análisis y ponderación de todas las piezas documentales que obran en el expediente, y de las declaraciones vertidas con motivo de la instrucción del presente proceso, desde primer grado queda establecido que: a) Tal como se expuso precedentemente, los que figuran como reclamantes en este proceso, fundamentan el mismo en los actos de venta antes descritos; a) sustentados en estos actos inician el proceso de saneamiento de los inmuebles de que se trata, cuyos trabajos técnicos fueron realizados por la agrimensora [redacted], CODIA No.37750, resultando las Parcelas anteriormente descritas, aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en fecha 19 de junio del 2023, mediante Oficio de aprobación No.[redacted]731; resultando el Tribuna! de [redacted] apoderado para conocer de la etapa judicial de dicho proceso. 25. La señora [redacted] se oponen a este proceso, respecto a la porción reclamada por el señor [redacted], en lo que concierne a la posícional [redacted]44, justificada en que esta porción le fue donada por su padre [redacted]; en consecuencia objeta los actos de venta que componen el tracto sucesivo de este inmueble, a saber: a) De fecha 5 de septiembre del 2006, con firmas legalizadas por la Licda. [redacted], notario público del municipio de San Ignacio de Sabaneta, otorgado por los señores [redacted] y [redacted] a favor de [redacted]; b) De fecha 15 de septiembre del 2008, con firmas legalizadas por la Licda. [redacted], notario público del municipio de San Ignacio de Sabaneta, otorgado por [redacted] a favor de [redacted]; c) De fecha 20 de agosto del 2011, con firmas legalizadas por la Licda. [redacted], notario público del municipio de San Ignacio de Sabaneta otorgado por el señor [redacted] a favor de Darlo [redacted]; 26. Los demás actos de transferencia otorgados a favor de los demás reclamantes no son objeto de discusión; no obstante, la hoy recurrente solicita la anulación de la sentencia de primer grado y un nuevo saneamiento; 27. Según el articulo

Exp. núm.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

1315 del Código Civil Dominicano "el que reclama la ejecución de una obligación, debe probarla {...)" Dicho texto legal sustenta el principio procesal según el cual todo el que alega un hecho en justicia está obligado a demostrarlo: siendo que en esta materia el demandante tiene la obligación -no la facultad- de aportar los documentos necesarios que justifiquen los hechos que invoca. 28. De acuerdo con el artículo 2228 del Código Civil Dominicano "la posesión es la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismos, o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre". 29. Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho; no pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley, y deben llevarse a ejecución de buena fe, como lo dispone el artículo 1134 del Código Civil; que en el presente caso, los vendedores no han invocado ningún tipo de nulidad contra la convención firmada por ellos a favor de del comprador, por lo que nada se opone a que este tribunal acoja dichas transferencias; 30. En el presente caso, cabe decir, que los actos bajo firmas privadas, reconocidos por aquellos a quienes se les oponen, o tenidos legalmente por reconocidos, hacen plena fe respecto de las convenciones que contienen entre las partes y sus herederos o causahabientes. 31. La Suprema Corte de Justicia ha expresado "...que los jueces del fondo gozan de un poder soberano para apreciar y ponderar la existencia de la prescripción adquisitiva, asi como también, la sinceridad y el valor de los testimonios que son prestados ante ellos, lo que escapa al control de la casación y sin que esto implique desnaturalización de los mismos, máxime cuando se trata de un proceso de saneamiento como acontece en la especie, donde prevalece los testimonios prestados en audiencia que sean más sinceros y veridicos". (3era. Sala, Sentencia n" 10, del 28 de mayo de 2014). 32. Que de la instrucción del proceso ante esta corte y de las declaraciones dadas en primer grado por los testigos y por la misma oponente, quien admitió las ventas que hacia su padre y que nunca tuvo la

posesión del terreno se establece de manera fehaciente la ocupación de todos los reclamantes, hoy recurridos en calidades de compradores, que adquirieron mediante los actos antes descritos; que de los elementos de prueba aportados en el proceso se extrae que los reclamantes están ocupando de manera pacífica, continua e ininterrumpida. 33. Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho; no pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley. Y deben llevarse a ejecución de buena fe. como lo dispone el articulo 1134 del Código Civil; 34. De acuerdo a las estipulaciones del articulo 2235 del Código Civil dominicano, para completar la prescripción, se puede agregar a la propia posesión la de su causante, por cualquier concepto que se le haya sucedido, ya sea título universal o particular, o a título lucrativo u oneroso. En ese orden, se ha concluido que en el presente caso ha quedado configurada la pertinencia de la reclamación en saneamiento hecha por todos los reclamantes, de manera específica, el señor [redacted], cuyos derechos provienen de los siguientes actos de venta con firmas legalizadas por la Licda. [redacted], notario público del municipio de San Ignacio de Sabaneta; a) De fecha 5 de septiembre del 2006, otorgado por los señores [redacted] y [redacted] a favor de [redacted]; b) De fecha 15 de septiembre del 2008, otorgado por [redacted] a favor de [redacted]; justificando el vendedor sus derechos en ambos actos por haberlo adquirido por herencia; c) De fecha 20 de agosto del 2011, otorgado por el señor [redacted] a favor de [redacted], en virtud de los actos antes señalados; d) De fecha 6 de enero del 2012, otorgado por el señor [redacted] a favor de [redacted], justificando sus derechos en el acto antes mencionado; posesión que se le suma, la cual se le suma a ios compradores, conforme lo exige el articulo 2229 del Código Civil, manteniéndolo debidamente cercado y delimitados sus limites, condición indispensable en virtud del artículo 21 de

la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, para que los terrenos se consideren poseídos; por lo que procede acoger la reclamación formulada y subsecuentemente, los actos de transferencia que la sustenta. 35. En lo concerniente a las demás causales de objeción al presente proceso, tenemos que, los actos de disposición no tienen que ser presentados por ante la Procuraduría General de la República ni por ante la Procuraduría de la Corte, a los fines de certificar la firma del notario; al tratarse de actos de disposición como en el caso que nos ocupa, de un terreno no registrado, los mismos adquieren fecha cierta con la transcripción que se le da en la Conservaduría de Hipotecas, que los hace al oponibles a los terceros, en virtud de la ley 641 del año de 1943, en su artículo 2. AI tratarse del proceso de saneamiento, que es de orden público, basta con que las partes, aunque no estén legalizados los actos, muestren su voluntad de vender. El Tribunal lo valora como un principio de prueba por escrito; lo que le da validez al acto en materia de saneamiento es la voluntad de las partes que se obligan; sigue siendo un acto bajo fuma privada, aunque no estén legalizadas las firmas. 36. Que en esta materia, el juez goza de un papel activo que le faculta, en caso de ser necesario, no sólo a evaluar soberanamente las pruebas que le sean presentadas, sino que tiene el deber de procurarlas, de oficio, a los fines de determinar si efectivamente se encuentran reunidas las condiciones para acoger la reclamación.- En el caso de la especie, este Tribunal ha comprobado que la juez de primer grado llevó a cabo una correcta evaluación y valoración de los hechos y documentos presentados por las partes envueltas en el proceso, en consecuencia, el recurso de apelación procede ser rechazado y confirmada en todas sus partes la recurrida"(sic).

26. Del estudio de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* estableció que la parte recurrente procuraba la nulidad de los actos de venta suscritos en fechas 5 de septiembre de 2006 y 15 de septiembre de 2008 entre

Exp. núm.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted] y [redacted], bajo el fundamento de que fueron obtenidos mediante fraude y dolo, que el supuesto vendedor carecía de cédula de identidad y electoral y que los documentos no habían sido legalizados ante la Procuraduría General de la República.

27. Para sustentar sus pretensiones, la parte hoy recurrente aportó, entre otros elementos, el oficio núm. JCE-SG-12954-2024, expedido por la Junta Central Electoral, mediante el cual se informó que no existían registros correspondientes a los números de cédula núms. [redacted] y 046-0015553, consignados en los actos de venta cuestionados. Asimismo, invocó las declaraciones testimoniales rendidas durante la instrucción del proceso y negó que [redacted] hubiera consentido las referidas ventas.

28. Para rechazar estos planteamientos, el tribunal *a quo* consideró, esencialmente, que las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley entre quienes las suscriben; que los actos bajo firma privada reconocidos o tenidos legalmente por reconocidos hacen plena fe respecto de las convenciones que contienen; que los vendedores no habían invocado ningún tipo de nulidad contra los contratos; y que, de la instrucción del proceso y de las declaraciones rendidas en primer grado, incluida la admisión de [redacted] de que su padre realizaba ventas, quedaba establecida la ocupación de los reclamantes en calidad de compradores. Finalmente, afirmó que la jueza

de primer grado había efectuado una correcta valoración de los hechos y documentos aportados.

29. Esta Tercera Sala ha establecido de manera reiterada que los jueces del fondo gozan de soberanía para apreciar los hechos y las pruebas sometidos a su consideración; sin embargo, dicha facultad está condicionada a que realicen una valoración integral de los elementos aportados y expongan motivos suficientes, coherentes y jurídicamente pertinentes que permitan comprobar que sus conclusiones constituyen el resultado de una adecuada aplicación del derecho.

30. En la especie, aunque el tribunal de alzada identificó la pretensión de nulidad formulada por [redacted] y [redacted], posteriormente afirmó que los vendedores no habían invocado ningún tipo de nulidad contra las convenciones. Tal razonamiento resulta contrario a las propias comprobaciones de la sentencia, puesto que [redacted] figura como vendedor en los actos cuestionados y como recurrente en apelación, oportunidad en la cual solicitó expresamente su nulidad o declaración de simulación por alegada falsedad, fraude y ausencia de consentimiento.

31. De igual manera, el tribunal *a quo* no estableció el contenido ni determinó el alcance probatorio del oficio expedido por la Junta Central Electoral, mediante el cual se informó la inexistencia de registros correspondientes a los

Exp. núm.: 0487-23-00234
Solicitud núm.: 2026-R0887997
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

números de cédula atribuidos a [redacted] en los actos de venta. Tampoco explicó de qué manera ese elemento podía conciliarse con su conclusión de que las convenciones habían sido válidamente consentidas y debían producir sus efectos jurídicos.

32. Si bien la ausencia o irregularidad del número de cédula consignado en un contrato no determina, por sí sola, la inexistencia del consentimiento ni conduce automáticamente a la nulidad de la convención, ante el desconocimiento expreso de los actos por quien figura como vendedor y la aportación de una certificación oficial que cuestiona el dato utilizado para identificarlo, correspondía al tribunal ponderar concretamente esos elementos y establecer, mediante motivos suficientes, si la firma y el consentimiento atribuidos a [redacted] se encontraban debidamente acreditados.

33. La afirmación general de que fueron ponderadas todas las piezas documentales y declaraciones del expediente no satisface el deber de motivación, puesto que no permite determinar el valor atribuido a la certificación de la Junta Central Electoral ni las razones por las cuales ese documento fue descartado o considerado insuficiente frente a los demás elementos probatorios.

34. La necesidad de motivar las sentencias por parte de los jueces de la jurisdicción inmobiliaria constituye una obligación y una garantía fundamental del justiciable de inexorable cumplimiento, la cual se deriva de las disposiciones claras y precisas del referido artículo 98, que exige para la redacción de las sentencias, la observación de determinadas menciones consideradas sustanciales, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirvan de sustento, así como las circunstancias que han dado origen al proceso.

35. El vicio de contradicción de motivos se manifiesta cuando existe en una misma decisión una evidente incompatibilidad entre las motivaciones, fuesen estas de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo y otras disposiciones de la sentencia atacada, y además, cuando la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, ejercer su control[5].

36. En esas circunstancias, al reconocer eficacia a los actos de venta cuestionados sobre la base de que no habían sido impugnados por los vendedores y sin valorar concretamente la prueba oficial aportada para sustentar su desconocimiento, el tribunal *a quo* incurrió en contradicción e

[5] SCJ, Primera Sala, Sentencia núm. 4, agosto 2005, B. J. 1137.

insuficiencia de motivos, lo que impide a esta corte de casación ejercer su facultad de control y determinar si el derecho fue correctamente aplicado.

37. En consecuencia, procede acoger el aspecto examinado y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás aspectos y medios de casación propuestos por la parte recurrente.

38. Según el numeral 2 del artículo 55 de la referida ley, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VIII. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 202600846, de fecha 10 de junio de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo

dispositivo se ha 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.