REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-2047

[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. 0031-TST-2025-S-00030, de fecha 27 de enero

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 7 de noviembre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo de Poder Judicial, suscrito por los Dres. [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 1 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dres. Carlos Ml. [redacted], [redacted], [redacted] y Lcdo. [redacted].

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida [redacted], quien no ha depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, aprobación de contrato y aprobación de expediente, en relación con la

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

parcela núm. 78-Ref., Distrito Catastral núm. 2, municipio San Juan de la Maguana, provincia San Juan, incoada por [redacted] y [redacted], contra [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana dictó la sentencia núm. 20100502, de fecha 27 de octubre de 2010, que acogió la resolución núm. 20080642, de fecha 7 de agosto de 2008, de ese mismo tribunal que declaró la caducidad en la indicada parcela; rechazó la litis sobre derechos registrados incoada por [redacted]; acogió la solicitud de designación de juez de jurisdicción original; acogió el acto de desistimiento de fecha 30 de octubre del año 2003, suscrito por el Dr. [redacted]; declaró que la única persona apta para recoger los bienes relictos de la finada [redacted], es su hijo [redacted]; acogió las conclusiones de los Dres. [redacted] y [redacted], rechazó la demanda por extemporánea y carente de base legal y declaró nulo y sin ningún valor jurídico el presunto acto de venta de fecha 1 de diciembre de 1993; acogió la determinación de herederos y ordenó la cancelación de la constancia anotada del certificado de título núm. 931 a nombre de Altagracia Adames y la expedición de un certificado de título a favor de [redacted]; declaró buena y válida la venta realizada entre Epifanio Solís

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Adames (vendedor) y [redacted] (comprador); y rechazó las conclusiones del Dr. [redacted].

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia de fecha 29 de agosto de 2013, que rechazó el recurso.

6. No conforme con esa decisión, [redacted] y [redacted] interpusieron un recurso de casación, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 13, de fecha 6 de diciembre de 2017, que casó la sentencia impugnada y envió el asunto ante la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

7. En ocasión del envío dispuesto, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00030, de fecha 27 de enero 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 interpuesto por los señores [redacted] y [redacted] incoado contra la sentencia núm. 20100502, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de San Juan, en fecha 27 de octubre de 2010, contentiva de Litis sobre terreno registrado, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo de la referida

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

acción recursiva, ACOGE la misma, en consecuencia, REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida, atendiendo a las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte considerativa de la presente sentencia. **TERCERO**: En cuanto al fondo de la demanda primigenia, la ACOGE, en tal sentido, DECLARA NULO el acto de venta intervenido entre los señores [redacted] y [redacted], de fecha 27 de mayo de 1993, con relación al inmueble descrito como una porción de terreno de 241m2 dentro de la parcela 78-Ref. del distrito catastral 2 del municipio de San Juan de la Maguana **CUARTO**: ORDENA al Registrador de Títulos correspondiente, realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar la carta constancia del certificado de título núm. .931 que ampara el derecho de propiedad de la señora [redacted], con relación a una porción de terreno (solar) de 24 1m2, dentro del ámbito de la parcela núm. 78-Ref. del distrito catastral 2 del municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan. b) Ejecutar el contrato de venta intervenido entre los señores [redacted] (vendedor) y el señor [redacted] (comprador), con relación a una porción de terreno de 241 m2 dentro de la parcela núm. 78-Ref. del distrito catastral 2 del municipio de San Juan de la Maguana, dentro de los linderos generales siguientes: al Norte, este y oeste: terrenos propiedad del vendedor; al sur: c/ en proyecto, el cual posee una mejora consistente en una casa de blocks, techada de zinc, piso de cemento, con dos habitaciones, sala, cocina, baño y demás anexidades; de fecha 1ro. de diciembre del año 1993, legalizado por el Dr. [redacted], abogado notario público de los del número de San Juan de la Maguana. c) Expedir en su lugar, un certificado de título en favor del señor [redacted], dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral número [redacted], domiciliado en el municipio de San Juan de la Maguana. d) Mantener cualquier carga existente sobre el inmueble y que no haya sido advertida. e) Levantar la anotación preventiva inscrita con relación a la presente litis, una vez la presente sentencia adquiera

la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **QUINTO**: COMPENSA las costas causadas, por los motivos expuestos. **SEXTO**: ORDENA a la secretaria general hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, NOTIFICÁNDOLA, al Registrador de Títulos correspondiente" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Errónea valoración de la prueba testifical, documental y desnaturalización de los hechos y violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. **Segundo medio**: Violación al derecho de propiedad y a la tutela judicial efectiva contenido en los artículos 51, 68 y 69 de la Constitución de la República Dominicana. **Tercer medio**: Falsa aplicación de la teoría de la simulación contractual y errónea aplicación de la fe pública registral y la seguridad jurídica".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

9. Tratándose, en la especie, de un segundo recurso de casación, esta sala procederá a determinar su competencia, previo a toda valoración sobre los medios que lo sustentan, esto así 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.*

10. En ese tenor, es oportuno hacer un recuento del fundamento jurídico de las decisiones emitidas tanto por esta 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 de derecho o sobre puntos mixtos.

11. La sentencia núm. 13 de fecha 6 de diciembre de 2017, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dispuso la casación con envío de la sentencia impugnada sobre la base de los motivos siguientes:

"Considerando, que no obstante esas consideraciones de fondo en las que expresaba la falta de motivación y la vaga fundamentación de la que adolecía la sentencia de primer grado, la Corte a-qua rechazó el recurso y posteriormente en el literal b del primer ordinal de la parte dispositiva de la sentencia, confirma la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan, por lo que es lógico concluir que existe una contradicción entre el contenido de la sentencia y el dispositivo, pues por un lado señala la falta de motivos, lo que luego en el plano procesal genera una contradicción al proceder a confirmarla; Considerando, que en ese sentido, ha sido criterio de esta Corte de Casación que toda sentencia debe tener una relación armónica en su con tenido y entre los motivos y el dispositivo, lo que

no ocurrió en la especie; por lo que al fallar de la forma en que lo hizo incurrió en una insuficiencia de motivos, que se equipara a una falta de base legal, lo que impide a esta Suprema Corte de Justicia ejercer su poder de control, así como verificar si la ley ha sido o no correctamente aplicada, motivo por el cual procede casar el fallo impugnado" (sic).

12. Es preciso señalar que lo que determina de forma inequívoca la competencia de Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia –o de esta Tercera Sala- es que el punto de derecho impugnado en un segundo o tercer recurso de casación se refiera al mismo punto de derecho juzgado en los anteriores, o que envuelva medios mixtos, lo que implica analizar la motivación dada por esta Tercera Sala al momento de casar la decisión, así como la motivación dispensada por el tribunal de envío, para terminar relacionando todo ello con los medios de casación propuestos en el nuevo recurso de casación.

13. De lo anteriormente expuesto se establece que a propósito del primer recurso de casación se alegó que el tribunal *a quo* incurrió en violación del artículo 1321 del Código Civil y contradicción de motivos; respecto de lo cual esta Tercera Sala estableció que ciertamente en su decisión el tribunal *a quo* argumentaba la falta de motivación y la vaga fundamentación de la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, no obstante, en el literal b del primer ordinal de su dispositivo, procede a confirmarla, lo que

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

generaba una contradicción entre el contenido y el dispositivo de la decisión, lo cual se traducía en una insuficiencia de motivos.

14. En esas atenciones, se justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala ya que los puntos de derecho impugnados no son los mismos aspectos sobre los cuales versó la primera casación debido a que en este recurso lo denunciado se refiere en esencia, a que el tribunal *a quo* no valoró las declaraciones de las partes y testimonios ofertados, así como tampoco ponderó todos los documentos aportados, con lo cual se vulneró la tutela judicial efectiva y el debido proceso.

V. Incidentes

15. En su memorial de defensa la parte correcurrida [redacted], solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por: a) extemporáneo, al haber el abogado de la parte recurrente tomado conocimiento de la sentencia impugnada vía la secretaría del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en fecha 29 de septiembre de 2025 y luego interponer el recurso en fecha 7 de noviembre de 2025; y b) falta de interés casacional.

16. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el conocimiento del fondo del recurso de casación, procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

a) en cuanto a la inadmisibilidad por extemporaneidad

17. Sobre este presupuesto de inadmisibilidad, se verifica que este se apoya en el hecho de que el Dr. [redacted], quien representó a [redacted] en apelación y que igualmente lo representa actualmente en casación, tomó conocimiento de la sentencia impugnada vía la secretaria del tribunal *a quo* en fecha 29 de septiembre de 2025, conforme con se indica en la certificación anexa a dicha sentencia y luego interpuso el recurso de casación en fecha 7 de noviembre de 2025, habiendo vencido el plazo de 20 días hábiles y francos más el aumento en razón de la distancia dispuesto por la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

18. En cuanto a estos argumentos, es de importancia indicar que el Tribunal Constitucional mediante su sentencia núm. TC/1593/25 de fecha 30 de diciembre de 2025, estableció como precedente constitucional que … *Primero, conforme al artículo 82 de la Ley núm. 108-05, el procedimiento para interponer el recurso de casación contra decisiones del Tribunal Superior de Tierras se rige por la ley sobre procedimiento de casación, en la especie la Ley núm. 2-23, la cual indica que*

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

el plazo comienza a correr a partir de la notificación (artículo 14). Segundo, de manera más específica y en consonancia con la Ley núm. 2-23, conforme a la Ley núm. 108-05, los plazos para interponer los recursos relacionados con las decisiones de la jurisdicción inmobiliaria corren a partir de su notificación (Ley núm. 108-05, art. 71). A los fines de la Ley núm. 2-23 y la Ley núm. 108-05, el retiro no equivale a notificación en este contexto ni el retiro por los abogados equivale a que la parte representada tuvo conocimiento del contenido de la decisión impugnada en casación. Entonces, a los fines de acceso a los recursos, a propósito de la tutela judicial efectiva, el cómputo del plazo no puede iniciar con el retiro de las decisiones sino con su notificación íntegra, de lo contrario se compromete este derecho y el principio de legalidad dada la regulación específica hecha por el legislador. En efecto, a los fines del derecho de acceso al recurso de casación en la materia inmobiliaria, supone que la parte toma conocimiento a partir de la notificación, lo cual es corroborado por la propia Ley núm. 2-23 …

19. Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se desestima la causal de inadmisibilidad formulada, en atención a que la recepción de la copia certificada de la sentencia por el abogado ante la secretaría del órgano jurisdiccional no surte los efectos jurídicos de una notificación formal, resultando ineficiente para dar inicio al cómputo del plazo legalmente establecido para la interposición del recurso extraordinario de casación.

b) sobre el interés casacional

20. 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].

21. 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*

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

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].

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

23. 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].

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

24. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea medios de casación en los cuales denuncia 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 primer, segundo y tercer medios de casación errónea valoración y desnaturalización de la prueba testimonial y documentos; violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; violación al derecho de propiedad y la tutela judicial efectiva; falsa aplicación de la teoría de la simulación contractual, errónea aplicación de la fe pública registral y seguridad jurídica; de ahí que al tratarse de medios apoyados en la noción de infracciones procesales estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario acudir al denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación; motivos por los cuales se desestima este presupuesto de inadmisibilidad.

VI. Sobre el defecto de la parte correcurrida [redacted]

25. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de la parte recurrida [redacted]

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Ramírez y [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación[5].

26. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 1534/2025 de fecha 14 de noviembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana, mediante el cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que se notificó a [redacted] de la Maguana, provincia San Juan, expresando el ministerial que el acto fue entregado a [redacted], persona que manifestó ser su cuñada y, por tanto, tener calidad para recibirlo.

27. En ese sentido, 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, [redacted] no ha realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararlo en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

[5] 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.

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

VII. Sobre el recurso de casación

28. Para apuntalar su primer, segundo y tercer medios de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* ignoró las declaraciones de [redacted] y [redacted], así como el testimonio de [redacted], quien reconoció la existencia de un negocio válido de compraventa entre [redacted] y [redacted], enfatizando además que este último pagó los impuestos y recibió el título de manos del vendedor, lo cual confirmaba la realidad del negocio jurídico y su ejecución; que el tribunal *a quo* en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación debió ponderar de forma completa y extensa todas las documentaciones que le fueron aportadas, lo cual no hizo, sino que se limitó a sintetizarlas sin exponer ningún motivo del por qué no las valoró, lo que constituye una flagrante violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; que la sentencia impugnada vulnera los artículos 51, 68 y 69 de la Constitución, debido a que despoja a [redacted], de su derecho de propiedad de forma injusta y sin ninguna indemnización; que el tribunal *a quo* estableció que el contrato de venta suscrito entre [redacted] y [redacted], realmente era un contrato de préstamo sin existir ninguna prueba que demostrara tal aseveración; que durante la

instrucción del proceso no se aportó ninguna prueba que mostrara tal simulación, sino que, por lo contrario, fue debidamente acreditado mediante pruebas documentales que demostraban con certeza que [redacted], era un comprador de buena fe que mantuvo el dominio del inmueble alquilándolo por varios años; que la sola existencia del segundo contrato no desvirtuaba el primero, por lo que al tribunal *a quo* desconocer la eficacia de este último, incurrió en un atentado contra la seguridad jurídica.

29. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted] y [redacted] incoaron contra [redacted], una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, aprobación de contrato y aprobación de expediente, en relación con el inmueble de referencia, la cual se apoyaba en esencia, en que [redacted], era la auténtica y legítima propietaria del inmueble; que esta falleció en fecha 5 de marzo de 1989, dejando como su único sucesor a [redacted]; que [redacted] en fecha 27 de mayo de 1993 suscribió un contrato de préstamo hipotecario con [redacted], por el monto de RD$30,000.00, dando como garantía el indicado inmueble; que previamente a la suscripción de ese contrato de préstamo ya existía un

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

contrato de venta entre [redacted] y [redacted], siendo este último quien ha mantenido la posesión pacífica y pública del inmueble; que luego de [redacted] ser arrestado, [redacted], acreedor del inmueble, procedió a cambiar la primera hoja del contrato de préstamo, convirtiéndolo de manera fraudulenta en un contrato de venta; que de las propias declaraciones de [redacted] se puede comprobar el fraude realizado ya que este afirmó que el supuesto contrato de venta fue suscrito en presencia de un notario masculino, cuando era una notaria femenina; que en ese supuesto contrato de venta tampoco se indicó la dirección o domicilio del notario actuante, lo cual lo hace anulable; que resulta curiosa y llama la atención que un notario legalice un contrato fuera de los límites de su jurisdicción; mientras que de su lado [redacted] como medio de defensa alego, en esencia, que las aseveraciones de la parte demandante son falsas ya que en esa misma fecha del 27 de abril de 1993, previo a la suscripción del contrato de préstamo hipotecario, [redacted] y [redacted], suscribieron un contrato de venta bajo firma privada mediante el cual el primero transfería a favor del segundo los derechos sobre el inmueble y hasta la fecha es este comprador quien ha mantenido la posesión pacífica y pública desde la compra; que el inmueble hasta el día de incoada la litis

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

siempre ha estado en posesión de [redacted], quien lo ha alquilado, siendo falsas las declaraciones de que es [redacted] quien ha mantenido su posesión; que [redacted] realizó todos los procedimiento de lugar como pago de impuestos de transferencia y pago de impuestos sucesorios; que [redacted] fue quien vendió el inmueble personalmente a [redacted], entregándoselo inmediatamente; que [redacted] no ocupó inmediatamente el inmueble debido a que su hermano [redacted] lo ocupaba en virtud de un contrato de alquiler que tenía suscrito con [redacted], siendo este último quien al momento de venderle el inmueble le pidió que permitiera que culminara el contrato de alquiler, a lo cual [redacted] accedió; b) dicha demanda fue decidida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana mediante la sentencia núm. 20100502 de fecha 27 de octubre de 2010; luego, esa decisión fue objeto de un recurso de apelación dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia de fecha 29 de agosto de 2013, la cual posteriormente fue casada mediante la sentencia núm. 13 de fecha 6 de diciembre de 2017, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia y enviado el asunto ante el tribunal *a quo* quien

dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación en los términos descritos en parte anterior de esta sentencia.

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

"17. En cuanto al fondo de la demanda, esta corporación de jueces, luego de haber ponderado de manera individual y conjunta la nómina probatoria aportada por las partes, arribó al criterio debidamente avalado de que procede acoger las pretensiones primigenias de la parte recurrente, al confirmar que el señor [redacted] es el único heredero de la señora [redacted], que el contrato suscrito entre éste y el señor [redacted] no se corresponde con el negocio jurídico realmente concertado y ejecutado entre éstos y que, por el contrario, sí procede registrar y ejecutar el contrato de venta convenido con el señor [redacted], adquiriente y usufructuante del inmueble. 18. Avala el fallo rendido en ese sentido, las pruebas que entre sí corroboran y validan la tesis de los accionantes, ofreciendo certeza sobre la real voluntad de las partes, a saber: a) Fue depositado el original del contrato de venta, alegadamente suscrito entre el señor [redacted] y [redacted], en fecha 27 de del año 1993, el cual no presente rúbrica o firma en la primera página, lugar donde se expresa la descripción del objeto de la venta; lo que fue desmeritado con el aporte de la copia del contrato de hipoteca! suscrito entre éstos, en la misma fecha, ante la misma notario, en el que sí se observa la firma de ambos contratantes y en el que se describe que el negocio intervenido entre estos fue el préstamo de treinta mil pesos, colocando el inmueble como garantía de la deuda. b) Los testigos comparecientes ante el tribunal de primer grado, señores [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], al ser

escuchados bajo la fe del juramento, confirmaron al tribunal que la propiedad de marras está siendo ocupada por el señor Alejandro _Adames Ramírez, que incluyendo aquellos que fueron ofertados por la parte adversa. c) El demandando, actual recurrido, presenta teorías de defensa distintas y contradictorias al exponer en su comparecencia ante el tribunal de primera instancia. d) En la especie, no es posible aplicar el principio de "primero en el tiempo, primero en el derecho", pues se trata de actos de ventas que no fueron registrados y por tanto ninguno presenta la garantía de oponibles a terceros; quedando evidenciado en la especie que entre el señor [redacted] y el señor [redacted] lo que operó fue un contrato de préstamo. e) Uno de los suscribientes del acto de fecha del año 1993 niega su contenido y por el contrario sostiene la veracidad de aquel suscrito con el señor [redacted], lo que se refrenda con las declaraciones de los testigos que afirman el mismo ocupa de manera pacífica hace una data considerable, bajo la información de que el señor Epifanio le vendió la propiedad" (sic).

31. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta las declaraciones de [redacted] y [redacted], así como el testimonio de [redacted], quien reconoció la existencia del negocio jurídico entre [redacted] y [redacted]; es preciso indicar que ha sido jurisprudencia reiterada por esta Suprema Corte de justicia 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 estos 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[6]. En igual sentido, ha sido juzgado que *los jueces del fondo gozan de un poder soberano para preciar la fuerza probatoria de las declaraciones de las partes en justicia. Por esta razón, no tienen la obligación de dar razones particulares por las cuales acogen como sinceras unas declaraciones y desestiman las otras*[7].

32. En la especie, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal *a quo* de los testimonios y las declaraciones que le fueron presentadas consideró con mayor credibilidad para la suerte del litigio aquellos ofrecidos por [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], de cuyo análisis conjunto pudo determinar que [redacted], es la persona que ha mantenido la ocupación del inmueble, siendo este uno de los elementos determinantes para decidir en el sentido que lo hizo.

33. En ese tenor, el solo hecho de que el tribunal *a quo* haya otorgado mayor credibilidad a los testimonios indicados en el apartado que antecede y descartado las declaraciones de [redacted], [redacted] y [redacted], en modo alguno puede considerarse como un vicio que pueda ameritar la casación del fallo impugnado, sino que,

[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0941, 30 de septiembre 2022, BJ. 1342
[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 17, 4 de abril 2012, BJ. 1217; Primera Sala sent núm. 163, 22 de febrero 2012, BJ. 1215

por lo contrario, se trató del ejercicio soberano de la valoración de los elementos de pruebas que la ha sido reconocido por esta corte de casación y que le permite elegir dentro de los medios probatorios aquellos que considere más necesarios para la suerte del caso y descartar aquellos que no, salvo que en su ejercicio haya incurrido en desnaturalización de alguno de los testimonios; sin embargo, eso no ha sido lo denunciado en la especie, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

34. En cuanto al aspecto consistente en que el tribunal *a quo* en virtud del efecto devolutivo debió valorar extensamente cada una de las pruebas aportadas y no sintetizarlas, debe destacarse que ha sido reiteradamente establecido por esta corte de casación que *ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos que puedan ejercer influencia en el desenlace de la controversia*[8].

35. En este caso, se verifica que el tribunal *a quo* formó su convicción de la valoración del contrato de venta de fecha 27 de febrero de 1993, suscrito entre [redacted] y [redacted]; el contrato de hipoteca de la misma fecha, suscrito entre los mismos señores; y los testimonios de [redacted], [redacted], [redacted]

[8] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0082, 25 de febrero 2022, BJ 1335

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

y [redacted], respecto de los cuales se constata ofreció motivos sobre cada uno, por lo que, contrario a lo denunciado, no estaba en la obligación de detallar cada elemento de prueba depositado en el expediente ni ofrecer motivos particulares sobre cada uno de ellos, sino solo enfatizar aquellos que a su criterio entendía con mayor preponderancia para la resolución del fondo, lo cual se verifica hizo de manera correcta, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

36. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* se equivocó en sus motivos ya que no se verifica que haya valorado ningún tipo de prueba que le permitiera comprobar que el contrato de venta suscrito entre [redacted] y [redacted], realmente era un contrato de préstamo; del análisis de la sentencia impugnada se verifica que la alzada al valorar de manera conjunta tanto el original del contrato de venta de fecha 27 de mayo de 1993, suscrito entre [redacted] y [redacted], así como el contrato de préstamo hipotecario de la misma fecha y suscrito por las mismas partes, pudo determinar que este último contenía las rubricas de las partes y las firmas de ambos contratantes, contrario a como se observaba en el contrato de venta el cual, a pesar de haberse realizado en la misma fecha, entre las mismas partes y ante el mismo notario, carecía de la rúbrica o firma de las partes en la primera página donde

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

se expresaba la descripción del objeto de la venta, lo cual demeritaba dicha venta. También, a esto se sumaban los testimonios de [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], quienes afirmaron que era [redacted], quien ocupaba el inmueble.

37. En esas atenciones, contrario a lo denunciado, del análisis de la sentencia impugnada se pueden verificar los motivos que llevaron al tribunal *a quo* a desmeritar el contrato de venta de fecha 27 de mayo de 1993, suscrito entre [redacted] y [redacted] y en cuáles elementos de pruebas se apoyó para ello, lo cual, como se ha dicho, se trató de su potestad de valorar soberanamente los elementos de pruebas sometidos a su consideración y respecto de lo cual no se ha verificado desnaturalización, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

38. En cuanto a la alegada violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es preciso indicar que dicho artículo quedó subsumido en el artículo 98 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el cual establece el requisito de la motivación de las sentencias dictadas ante esta jurisdicción siendo este el artículo aplicado en esta materia; que aclarado este punto, es criterio jurisprudencial que *una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la*

ley, se hayan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados[9].

39. Indicado lo anterior, se destaca que contrario a lo alegado por la parte recurrente, esta corte de casación ha podido constatar que de conformidad con lo expuesto en los apartados que anteceden, los jueces de alzada dictaron una sentencia sustentada en argumentos suficientes, lógicos y coherentes que justifican su dispositivo, dando respuesta de manera correcta a las pretensiones que valoró y respecto de las cuales no ha sido detectada la existencia de un déficit motivacional, la violación de un principio legal o regla de derecho, la desnaturalización de elementos de pruebas, ni la falta de ponderación de elementos determinantes para la suerte de lo decidido, por lo que las alegadas violaciones al derecho de propiedad, la tutela judicial efectiva y debido proceso tampoco han podido ser acreditadas, motivos por los cuales se desestima estos aspectos de los medios reunidos y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

40. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las

[9] SCJ. Primera Sala, sent. núm. 20, 13 de junio 2012. BJ. 1219.

costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones. Asimismo, el párrafo del artículo 55 de la misma norma indica que si la única parte recurrida ganancisosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.

41. En el caso, en cuanto a la parte correcurrida [redacted], se compensan las costas por haber sucumbido en aspectos de sus pretensiones. En cuanto a la parte correcurrida [redacted], no ha lugar a estatuir sobre estas por haber incurrido en defecto.

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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00030, de fecha 27 de enero de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del

Exp. núm.: [redacted]6893
Solicitud núm.: 2025-R1200688
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSAR las costas del procedimiento.

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

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

Ber