REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-2058

[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-2026-S-00233 de fecha 6 de mayo de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de junio de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted]; [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], mediante memorial depositado en fecha 20 de julio de 2026, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de alquiler con opción a venta, en relación con la parcela núm. [redacted]39 Distrito Nacional, incoada por [redacted] contra [redacted]; [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0314-2025-S-00093 de fecha 6 de mayo de 2025, que rechazó la referida demanda.

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00233 de fecha 6 de mayo de 2026, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: ACOGE, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 27 de junio de 2025, por el señor [redacted], a través de sus abogados licenciados [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 0314-2025-S-00093, de fecha 6 de mayo del año 2025, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Departamento Central, respecto a la Litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de alquiler con opción a venta, la cual tiene como objeto el inmueble identificado designación catastral posicional número [redacted]39, con una superficie de 1,409.24 metros cuadrados, ubicado en Distrito Nacional, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, RECHAZA la acción recursiva interpuesta por el señor [redacted], en consecuencia, CONFIRMA la sentencia núm. 0314-2025-S-00093, de fecha 6 de mayo del año 2025, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Departamento Central, por los motivos antes indicados en cuerpo de esta sentencia. **TERCERO**: COMPENSA las costas del proceso por los motivos antes expuestos. **CUARTO**: ORDENA el desglose de las piezas aportadas por las partes en el curso del proceso, advirtiendo a la secretaría que, de cada uno de esos documentos, deberá dejar copia certificada del mismo en el expediente y que los mismos deberán ser entregados a la persona que haya depositado la pieza a desglosar debidamente identificada" (sic).

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos y documentos sobre la calificación de un contrato de alquiler con promesa de venta. **Segundo medio**: Contradicción de motivos al haber validado la existencia de un contrato de alquiler con promesa de venta y no otorgarle el valor jurídico correspondiente y falta de motivación en violación al art. 141 del Código de Procedimiento Civil. **Tercer medio:** Violación a la ley, particularmente al art. 1583 del Código Civil" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

6. 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.

V. Incidentes

7. En su memorial de defensa la parte recurrida solicitan, de manera principal, que se declare inadmisible e irrecibible el presente recurso de casación por no

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

contar con elementos que hagan presumir que contiene medios o elementos que pudieran variar el proceso o la decisión recurrida.

8. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el conocimiento del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

9. En ese tenor, es oportuno señalar que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido de manera reiterada que *la inadmisión del recurso debe quedar restringida a aspectos relacionados a procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva…*[1]. En ese sentido, *cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa… habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa, que es la casación; por lo que, en caso de que todos los medios contenidos en el memorial fueran declarados inadmisibles, la solución sería el rechazo del recurso, no su inadmisión*[2]; razón por la cual se desestima el medio de inadmisión planteado.

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 92, 28 de febrero 2020, BJ. 1311.
[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 92, 28 de febrero 2020, BJ. 1311.

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

VI. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

10. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si cumplen 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.

11. 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*[3].

12. 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

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

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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[4].

13. 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*

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

comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[5].

14. 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*[6].

15. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

16. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente planeta medios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que origina un interés

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

casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer y segundo medios de casación desnaturalización de los hechos y contradicción de motivos; mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al denunciar en su tercer medio violación del artículo 1583 del Código Civil.

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 primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos y documentos, debido a que en el presente caso era un hecho incuestionable que las partes suscribieron dos acuerdo, el primero, de fecha 19 de noviembre de 2016 suscrito entre [redacted] y [redacted] y, el segundo, de fecha 20 de enero de 2017, suscrito entre [redacted]; [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted] con [redacted], mediante los cuales se demostraba de manera clara que las partes se comprometieron a transferir el inmueble a favor de [redacted];

que en caso de contratos con promesa de venta el solo acuerdo del precio, la cosa y la condición equivale a una venta, por lo que los dos contratos suscritos en fechas 19 de noviembre de 2016 y 20 de enero de 2017, obligaban a la parte recurrida a entregar la propiedad a favor de la actual parte recurrente; que el tribunal *a quo* afirmó que no constaba depositado un contrato válidamente suscrito entre las partes que produjera, en términos jurídicos, el traslado de la propiedad, es decir, que exigió implícitamente la existencia de un contrato definitivo como requisito para que la venta sea reconocible y ejecutable registralmente, lo cual es un criterio erróneo, ya que confundió la ausencia de un contrato definitivo con la ausencia de un contrato, cuando los documentos aportados demostraban que sí existió un contrato, que hubo oferta, aceptación, cosa determinada y precio cierto, por lo que el solo hecho de que los contratos se hayan instrumentado en documentos denominados "acuerdo y contrato de alquiler con opción a venta" no desnaturaliza el acuerdo sustancial de voluntades sobre la compraventa, en especial cuando la cláusula decima del contrato de fecha 20 de enero de 2017, contenía la declaración expresa de los copropietarios sobre su obligación de vender el inmueble a [redacted].

18. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

documentos por ella referidos: a) que [redacted] incoó contra [redacted]; [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de alquiler con opción a venta, en relación con el inmueble de referencia, la cual fue rechazada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional mediante la sentencia núm. 0314-2025-S-00093 de fecha 6 de mayo de 2025, sustentando su decisión en esencia, que en cuanto a la validez del acuerdo de fecha 19 de noviembre de 2016, se comprobaba que mediante este [redacted] transfería a favor de [redacted], la totalidad del inmueble objeto de litis, sin embargo, dicho bien no era de su propiedad exclusiva, sino que solo le correspondía el 50% como copropietaria y el restante 50% a favor de sus hijos, por lo que era evidente que no podía disponer del 100% a favor de [redacted], resultando en consecuencia que conforme con las disposiciones del artículo 1599 del Código Civil, la venta de la cosa de otro es nula; que por otro lado, en cuanto a la validez del contrato de alquiler con opción a compra de fecha 20 de enero de 2017, se comprobaba que este contenía cláusulas que no se llevaron a cabo producto de la llegada del término, trayendo como consecuencia la no renovación de dicho contrato y el otorgamiento del plazo legal para la entrega

de la propiedad, conforme le fue notificado a [redacted] mediante el acto núm. 386/2024 de fecha 23 de abril de 2024 a requerimiento de [redacted]; [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted]; que en esas atenciones, para la procedencia de la presente litis debía establecerse la validez de los señalados actos de fechas 19 de noviembre de 2016 y 20 de enero de 2017 como causa de un derecho a favor de [redacted] y, a partir de ello, establecer si entre este y la parte demandada, existía un contrato de venta plenamente caracterizado para surtir efectos entre las partes, no siendo el caso; que ningún acto cuya validez jurídica se encuentre seriamente cuestionada, simplemente no la tenga o que no cumpla con los requisitos legales aplicables, no podía ser objeto de registro, de ahí que, los referidos actos no se caracterizaban como actos de ventas definitivos conforme con el artículo 1583 y siguientes del Código Civil, que por demás, carecían del consentimiento de los propietarios relativo a la venta del inmueble, siendo el consentimiento un elemento constitutivo de toda convención; b) dicha decisión fue recurrida en apelación por [redacted], quien en apoyo de su recurso argumentó en síntesis, que es propietario de la parcela núm. [redacted]39, como consecuencia de dos actos traslativos de propiedad suscritos en fechas 19 de noviembre de 2016 y 20 de enero de 2017; que ese

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

contrato de venta fue sujeto a una condición suspensiva que consistía en la finalización de un proceso de determinación de herederos a cargo de la parte recurrida quienes, luego de haberla finalizado, pretenden desconocer el derecho que le asiste a [redacted]; que en fecha 19 de noviembre de 2016 [redacted] suscribió con [redacted], un contrato de venta mediante el cual transfería los derechos de propiedad del inmueble por la suma de RD$11,000,000.00, siendo la intención del comprador utilizarlo como su vivienda personal; que no obstante, el indicado bien no era propiedad exclusiva de [redacted], por lo que en fecha 20 de enero de 2017, fue suscrito un contrato de venta en el cual dicha señora y los demás copropietarios ratificaban un contrato de alquiler bajo firma privada con opción a venta; que en ese último contrato fue establecido en su décima cláusula que el inquilino iba a comprar el inmueble por la suma de RD$11,000,000.00 y que dicha venta sería realizada luego de que los propietarios finalizaran el proceso de deslinde y determinación de herederos; que en fecha 16 de noviembre de 2023, fue terminado el indicado proceso y se expidió a favor de los propietarios el correspondiente certificado de título, por lo que se había cumplido la condición necesaria para efectuar la transferencia a favor de [redacted]; que en fecha 23 de abril de 2024, [redacted] recibió el acto núm. 386/2024, instrumentado por Raheem

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Guzman, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, mediante el cual se le notificó que los propietarios hacían uso de su prerrogativa de no renovar el contrato de alquiler que existió entre las partes; que en respuesta a ese acto, en fecha 23 de abril de 2024, [redacted] realizó el acto núm. 324/2024, instrumentado por [redacted], alguacil de estrados de la Segunda Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual indicaba que el proceso de determinación de herederos y deslinde había finiquitado, por lo que se encontraba en condiciones de pagar el precio acordado y les exhortaba de forma amigable a suscribir el contrato de venta definitivo; que dos días después a esta última actuación, los propietarios rechazaron la propuesta que les fue realizada; que el tribunal de primer grado aceptó un simple alegato de falsedad del contrato sin que cumpliera con el proceso para que ese supuesto surtiera efecto; que igualmente estableció que el contrato había vencido, sin considerar que la traslación del derecho de propiedad estaba suspendida como consecuencia de una condición suspensiva tras cuyo cumplimiento [redacted] manifestó su intención de ejercer la compra, recibiendo como respuesta una negativa ya que los propietarios solicitaban un desembolso más grande que el pactado; c) que de su lado la parte recurrida como medio de defensa argumentó en

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

síntesis, que la parte demandante no demostró al tribunal de primer grado la vigencia de la cláusula de opción a compra que estaba sobradamente vencida y mucho menos probó haber realizado pago alguno como separación, abono u oferta real de pago que resultara en el inicio de la ejecución de cualquier tipo de obligación de parte de los demandados; que mediante el recurso de apelación se presentaban los mismos hechos y documentos formulados en primer grado, por lo que la decisión a intervenir debía ser la misma ya que resultaría imposible la variación o emisión de una nueva sentencia donde se presenten los mismos elementos; que es un hecho no controvertido entre las partes que en ese contrato en todas sus cláusulas poseía una vigencia de un año; plazo que culminó sin ser renovado por las partes, generándose así única y exclusivamente un contrato de alquiler verbal en virtud de lo dispuesto por los artículos 1736, 1737 y 1735 del Código Civil, todo lo cual fue perfectamente verificado por el tribunal de primer grado; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"14. En ese sentido verificando el acto antes señalado en el párrafo anterior así como el contrato de alquiler con opción venta, así como el acuerdo realizado en fecha 20 de enero del año 2017, en el cual pretende el recurrente [redacted], la transferencia del inmueble objeto del presente

recurso de apelación, que conforme al estado actual de nuestro derecho, para que proceda una solicitud de transferencia deben verificarse los siguientes presupuestos: 1. Acto de venta intervenido entre el vendedor y comprador, 2. Que el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la venta se encuentre debidamente registrado a favor del vendedor y amparado en un certificado de título o constancia anotada, 3.- Certificación de cargas y gravámenes que evidencie el estado actual del inmueble, emitida por el Registro de Títulos correspondiente, 4.- Recibo de pago de impuestos sobre transferencias inmobiliarias y poder de representación, si procediere. Al aplicar al caso concreto las indicadas condiciones, resulta que no concurren todas, ya que, como se ha dicho, no consta un contrato válidamente suscrito por las partes, en relación el inmueble en cuestión, el cual produce, en términos jurídicos, el traslado de la propiedad de dicho bien, lo que crea las condiciones para ejecutar dicha venta en el registro, conforme a los lineamientos del sistema Torrens que instituye la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario. Tomando en consideración todo lo anterior, este tribunal estima que la parte recurrente no ha aportado medios probatorios contundentes que le permitan variar la decisión del tribunal de primer grado, en aplicación al artículo 1315 del Código Civil Dominicano, todo el que alega un hecho en justicia debe probarlo; y el juez está en facultad de valorar los medios probatorios que le han sido sometidos, con la finalidad de derivar las consecuencias jurídicas de los mismos. 15. Que verificando la glosa procesal que se encuentra en el expediente, corresponde a la parte recurrente sustentar a través de pruebas sus argumentos, que por aplicación combinada de los artículos 1315 del Código Civil dominicano y 63 del Reglamento General de la Jurisdicción Inmobiliaria, todo el que alega un hecho en justicia debe probarlo; y el juez está en facultad de valorar los medios probatorios que le han sido sometidos, con la finalidad de derivar las consecuencias jurídicas de los mismos. Tomando en consideración todo lo anterior, este tribunal estima que la parte recurrente no ha aportado medios probatorios contundentes que le permitan

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

variar la decisión del tribunal de primer grado. 16. Además de lo anterior, este tribunal juzga que en este caso concreto no es posible ordenar la transferencia, pues tampoco ha demostrado el recurrente haber cumplido con los requisitos exigidos en su solicitud de ejecución transferencia. 17. Que, visto todo lo anterior, esta Corte decide rechazar el presente recurso de apelación por los motivos dado y confirmar en todas sus partes la sentencia núm. 0314-2025-S-00093, de fecha 6 de mayo del año 2025, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Departamento Central, respecto a la Litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de alquiler con opción a venta, la cual tiene como objeto el inmueble identificado designación catastral posicional número [redacted]39, con una superficie de 1,409.24 metros cuadrados, ubicado en Distrito Nacional, supliendo motivos y haciéndolo constar en la parte dispositiva de esta sentencia" (sic).

20. En cuanto a la alegada desnaturalización de los hechos invocada, es preciso destacar sobre este vicio que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *para que exista desnaturalización es necesario que los jueces den a los hechos un sentido distinto al que realmente tienen, o que se aparten del sentido y alcance de los testimonios o de los documentos*[7].

21. En el caso, la desnaturalización invocada por la parte recurrente se refiere a que el tribunal *a quo* para reconocer la transferencia de los derechos a favor de [redacted], exigió implícitamente la existencia de un contrato

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

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

definitivo suscrito entre las partes, desconociendo que la sola suscripción de los contratos realizados en fecha 19 de noviembre de 2016 y 20 de enero de 2017, obligaban a la parte recurrida a entregar la propiedad; es decir, que confundió la ausencia de un contrato definitivo con ausencia de un contrato. En ese tenor, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal *a quo* estableció que luego de valorar los referidos contratos de fechas 19 de noviembre de 2016 y 20 de enero de 2017, así como el acto núm. 386/2024 de fecha 23 de abril de 2024, mediante el cual la parte recurrida le notificaba a [redacted] su intención de no renovar el contrato de alquiler por llegada al término pactado, se podía comprobar que en el caso concreto no se constataba la existencia de un contrato válidamente suscrito entre las partes en relación con el inmueble de referencia que pudiera surtir los efectos jurídicos de disponer el traslado del derecho de propiedad, debido a que la parte recurrente no aportó ningún medio probatorio contundente que pudiera hacer variar la decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, es decir, no demostró haber cumplido con los requisitos exigidos en su solicitud de ejecución de transferencia.

22. Al expediente formado con motivo del presente recurso de casación fue depositada una copia certificada de la sentencia núm. 0314-2025-S-00093 de fecha 6 de mayo de 2025, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la cual, como se indicó en parte anterior de esta sentencia, sustentó su rechazo de la litis primigenia en que: a) en el contrato de fecha 19 de noviembre de 2016 figuró como única vendedora [redacted], quien solo podía disponer del 50% del inmueble; b) el contrato de fecha 20 de enero de 2017 contenía cláusulas que no se llevaron a cabo debido a la llegada al término del plazo acordado, conllevando la no renovación del contrato; y c) como consecuencia de lo anterior, la instrumentación del acto núm. 386/2024 de fecha 23 de abril de 2024, mediante el cual la parte recurrida solicitaba a [redacted] la entrega del inmueble; de ahí que fue la reunión de todos estos hechos comprobados que llevaron a dicho órgano a la convicción de que la transferencia rogada no podía ser ejecutada.

23. De todo lo anterior es posible deducir que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* no exigió la suscripción de un contrato definitivo como requisito primordial para ordenar la ejecución de la transferencia, sino que, por lo contrario, al valorar los elementos de pruebas sometidos a su consideración, determinó que estos (contratos de fechas 19 de noviembre de 2016 y 20 de enero de 2017) no reunían las condiciones necesarias para surtir el efecto de disponer la transferencia de los derechos de propiedad debido a las irregularidades que fueron constatadas por el

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y que en grado de apelación no se aportaron elementos probatorios que pudieran desmeritar esas comprobaciones.

24. De modo que, contrario a la errónea interpretación realizada por la parte recurrente respecto a los motivos de la sentencia impugnada, esta corte de casación en modo alguno ha detectado la argüida desnaturalización denunciada, motivos por los cuales se desestima el medio analizado.

25. En el desarrollo de su segundo medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción de motivos y violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, debido a que primero reconoce que las partes suscribieron los contratos de fechas 19 de noviembre de 2016 y 20 de enero de 2017 y luego juzga que no hubo un contrato que validara la intención de vender; que afirma en la misma decisión que los contratos existen y que no existen, que las partes suscribieron acuerdos y que estos carecen de validez para producir efectos jurídicos, lo que demuestra una evidente contradicción entre sus motivos ya que no es posible sostener lógicamente que un contrato existe y al mismo tiempo que no; que fue realizado válidamente y al mismo tiempo que carece de validez para tener eficacia legal.

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

26. Previo a análisis del medio, sobre 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 en esa 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*[8].

27. De igual manera, sobre el vicio de contradicción invocado, conviene destacar que este 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*[9]. *Que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que se produzca una verdadera incompatibilidad entre las*

[8] SCJ. Primera Sala, sent. núm. 20, 13 de junio 2012. BJ. 1219.
[9] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 24, 20 de febrero de 2019, BJ. 1299.

motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hechos o de derecho, entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia impugnada[10].

28. En cuanto al aspecto relativo a la contradicción de motivos, en la especie, y contrario a lo alegado por la parte recurrente, esta corte de casación en modo alguno detecta el vicio de contradicción objeto de análisis, ya que el solo hecho de que el tribunal *a quo* reconociera la existencia de los referidos contratos de fechas 19 de noviembre de 2016 y 20 de enero de 2017 y que posteriormente desconociera su validez para otorgar la transferencia de los derechos a favor de [redacted], en modo alguno debe interpretarse como una contradicción entre los motivos del fallo impugnado, sino más bien la facultad que le ha sido reconocida a los jueces de fondo de poder valorar soberanamente la fuerza probatoria de los documentos que le han sido aportados y, con base a ello, determinar si reúnen las condiciones necesarias para disponer lo que con estos se pretende, siendo en este caso la transferencia de los derechos de propiedad del inmueble en cuestión.

29. En otros términos, el reconocimiento de la existencia de un documento no vincula al tribunal a ordenar su ejecución inmediata ya que al ser una pieza formalmente controvertida e impugnada en su validez por la contraparte, el

[10] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 20, 21 de noviembre de2018, BJ. 1296.

tribunal dispone de un poder soberano de apreciación probatoria para determinar si dicho elemento reúne los requisitos de eficacia y ejecutoriedad exigidos por la ley, por lo que la negativa de ordenar su ejecución no configura en modo alguno una contradicción de motivos, sino el ejercicio legítimo de la facultad jurisdiccional de valoración de las pruebas, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

30. En lo que respecta a la alegada falta de motivos, contrario a lo invocado por la parte recurrente, del estudio íntegro de la decisión objetada esta corte de casación ha podido constatar que los jueces de la 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 como erróneamente así lo denuncia la parte recurrente, por lo que los razonamientos plasmados resultan acertados para apoyar lo decidido, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

b) en cuanto a los medios de casación sobre el cual el recurrente tiene que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la Ley 2-23

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

31. Para apuntalar su tercer medio de casación la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* incurrió en violación del artículo 1583 del Código Civil y en apoyo de su medio expone lo que textualmente se transcribe a continuación:

"59. La sentencia recurrida incurre en violación directa del artículo 1589 del Código Civil al supeditar la procedencia de la transferencia judicial del inmueble a la existencia previa de un acto definitivo de venta que produzca, por sí mismo, el traslado jurídico de la propiedad y que reúna las condiciones necesarias para su inmediata ejecución registral. 60. El Tribunal Superior de Tierras estableció que para ordenar la transferencia resultaba indispensable acreditar la existencia de "1. Acto de venta intervenido entre el vendedor y comprador, 2. Que el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la venta se encuentre debidamente registrado a favor del vendedor y amparado en un certificado de título o constancia anotada, 3.- Certificación de cargas y gravámenes que evidencie el estado actual del inmueble, emitida por el Registro de Títulos correspondiente, 4.- Recibo de pago de impuestos sobre transferencias inmobiliarias y poder de representación, si procediere". 61. La regla jurídica así formulada resulta incompatible con el contenido del artículo 1589 del Código Civil, además de con el criterio constante de la Suprema Corte de Justicia que estima esta medida como desproporcionada. El artículo 1583 del Código Civil establece un sistema de transferencia de la propiedad por el solo efecto del contrato, y el tribunal a quo, al exigir un contrato definitivo como requisito para la ejecución registral, ha sustituido este sistema por uno que exige la intervención de un documento de compraventa formal para que pueda reconocerse la transferencia, lo que constituye una violación del principio de consensualidad que rige la materia. 62. La interpretación del tribunal a quo genera inseguridad jurídica porque permite a los vendedores renuentes, como los Sres. [redacted], ROSA

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

ANTONIA AVELINO PÉREZ, [redacted] Y [redacted], desconocer acuerdos de voluntades válidamente celebrados, simplemente por el hecho de que no se haya formalizado un contrato definitivo, a pesar de que ellos mismos se comprometieron en la cláusula décima del contrato de 2017 a vender el inmueble al recurrente una vez concluido el proceso de determinación de herederos. 63. Dicha disposición no se limita a reconocer la existencia de la promesa bilateral de venta como una categoría contractual autónoma. Su verdadero alcance consiste en atribuirle los efectos jurídicos propios de la venta mediante una equiparación expresa realizada por el propio legislador, al disponer que "la promesa de venta vale venta, habiendo consentido mutuamente las dos partes respecto a la cosa y al precio". 64. La expresión "vale venta" constituye una auténtica regla de equivalencia jurídica. Mediante ella, el legislador decidió que, una vez formado el consentimiento sobre los elementos esenciales del contrato, la promesa sinalagmática no permanezca en el ámbito de las meras tratativas o de las obligaciones preliminares, sino que produzca entre las partes los efectos jurídicos propios del contrato de compraventa, aun cuando reste pendiente el otorgamiento del instrumento definitivo. 65. La consecuencia inmediata de esa equiparación es que el contrato definitivo deja de constituir un presupuesto para el nacimiento del vínculo jurídico y pasa a convertirse en un acto de ejecución de una obligación previamente nacida del consentimiento de las partes. En otras palabras, el acto definitivo no crea la obligación de vender; constituye simplemente el mecanismo mediante el cual esa obligación previamente existente se exterioriza y se hace susceptible de inscripción registral. 66. Precisamente por ello, el artículo 1589 encuentra su principal ámbito de aplicación cuando el vendedor incumple la obligación de otorgar el acto definitivo. Si la eficacia de la promesa dependiera de la posterior celebración de ese mismo acto, la norma quedaría privada de todo contenido útil, pues la protección que pretende dispensar desaparecería

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

justamente en el supuesto para el cual fue concebida: el incumplimiento del promitente vendedor. La interpretación acogida por la sentencia recurrida produce exactamente ese resultado. 67. Al exigir como presupuesto de la acción la existencia de un contrato que ya produzca el traslado jurídico de la propiedad y que sea inmediatamente ejecutable en el Registro de Títulos, la decisión incorpora al artículo 1589 un requisito que el legislador deliberadamente omitió. La norma exige únicamente el consentimiento sobre la cosa y el precio. La sentencia añade, además, la necesidad de un acto definitivo con eficacia registral inmediata. 68. En aplicación del artículo 1589 del Código Civil, la Corte de Casación ha establecido reiteradamente que cuando una parte promete vender y la otra promete comprar "se produce una promesa sinalagmática de vender y comprar, lo que vale venta" ([redacted]., sentencia núm. 7, del 14 de junio de 2006, [redacted]. 1147). Posteriormente precisó que, desde el momento en que las partes consienten sobre la cosa y el precio, la promesa se perfecciona como una verdadera venta, naciendo en favor del comprador el correspondiente derecho jurídico aun cuando la cosa no haya sido entregada ni el precio íntegramente pagado ([redacted]., sentencia núm. 139, del 10 de agosto de 2016, [redacted]. 1269). 69. La consecuencia procesal de esa construcción jurídica fue igualmente definida por la Suprema Corte mediante sentencia núm. 9, del 29 de octubre de 1993 ([redacted]. 995), al establecer que, cuando el promitente vendedor incumple su obligación de suscribir el contrato definitivo, el comprador puede apoderar al Tribunal de Tierras para que este declare operada la venta del inmueble en aplicación del artículo 1589 del Código Civil. 70. Esta última decisión reviste especial importancia, pues identifica la función misma de la norma legal. El artículo 1589 existe precisamente para evitar que la negativa del vendedor a formalizar la venta prive de eficacia al consentimiento previamente formado. La tutela judicial prevista por el ordenamiento encuentra su fundamento en la promesa bilateral y no en la existencia de un acto definitivo cuya ausencia constituye, precisamente, el presupuesto de la acción. 71. Tal conclusión vulnera no solo

el tenor literal del artículo 1589, sino también su finalidad normativa y la interpretación constante que de esa disposición ha realizado la Suprema Corte de Justicia, razón por la cual la sentencia recurrida incurre en violación de la ley y debe ser casada" (sic).

32. En esas atenciones, tras la debida ponderación del medio de casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues se advierte que la parte recurrente se limitó a alegar violaciones a la precitadas norma, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno de qué forma el fallo impugnado se encuentra en oposición con la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperiosa de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria, de modo que esta corte de casación no ha sido colocada en condiciones de valorar a fondo el criterio jurisprudencial expuesto en la sentencia impugnada como parte de su fallo, por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declara inadmisible el medio por falta de

interés casacional objetivo y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

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

VIII. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00233 de fecha 6 de mayo de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: [redacted]9863
Solicitud núm.: 2026-R0827136
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: COMPENSA 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