REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]4473
Solicitud núm.: 2024-R0384710
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] Asociados, SRL. y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0272

[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 de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **26 de febrero de 2025**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00191 de fecha 8 de abril de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]4473
Solicitud núm.: 2024-R0384710
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] Asociados, SRL. y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de julio de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la razón social [redacted] Asociados, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 14 de agosto de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted]

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida [redacted], que a la fecha de la presente decisión no ha depositado memorial de defensa.

4. El mag. Manuel R. Herrera Carbuccia, no firma la presente decisión por haberse deliberado y fallado durante su período de licencia médica.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en restitución de inmueble en relación con la primera planta, vivienda 1 del condominio

Exp. núm.: [redacted]4473
Solicitud núm.: 2024-R0384710
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] Asociados, SRL. y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

residencial [redacted], [redacted], incoada por la entidad [redacted] Asociados, SRL., contra [redacted] y [redacted], la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0311-2022-S-00170 de fecha 5 de septiembre de 2022, que acogió la referida demanda y ordenó a la parte demandada la inmediata restitución de las condiciones del inmueble tal y como se encontraba antes de hacer las remodelaciones, condenándola al pago de un astreinte ascendente a la suma de RD$3,000.00 por cada día de retardo en el cumplimiento de la decisión.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], con la intervención forzosa de [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00191 de fecha 8 de abril de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado por los señores [redacted], de generales que constan, por conducto de sus abogados representantes, [redacted] y [redacted], en contra de la sentencia número 0311-2022-S-00170 dictada, en fecha 05 de septiembre del 2022, por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original,

Exp. núm.: [redacted]4473
Solicitud núm.: 2024-R0384710
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] Asociados, SRL. y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la cual, a su vez, acogió la demanda original (litis de derechos registrados) en restitución de inmueble, intentada por la parte hoy recurrida, entidad [redacted]s & Asociados, SRL, RNC núm. [redacted], debidamente representada por el señor [redacted], de generales que constan, en contra de los citados recurrentes. Interviniendo forzosamente, llamada por la parte recurrente, la señora [redacted], de generales que constan, representada por su abogada [redacted], por haber sido incoado con arreglo a los cánones procedimentales vigentes y aplicables, en materia recursiva, en sede inmobiliaria. **SEGUNDO**: ACOGE, en el ámbito incidental, la inadmisibilidad solicitada por la señora [redacted], de la demanda en intervención forzosa intentada en su contra por la parte recurrente, mediante el acto marcado con el número 1765/2023 instrumentado, en fecha 07 de agosto del 2023, por [redacted], ordinaria de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por las razones al respecto vertidas en la parte motivacional de esta sentencia. **TERCERO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, la acción recursiva descrita precedentemente; en consecuencia, CONFIRMA la citada sentencia impugnada, marcada con el número 0311-2022-S-00170 dictada, en fecha 05 de septiembre del 2022, por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original, por las razones de hecho y de derecho esgrimidas en la parte considerativa de esta sentencia. **CUARTO:** COMPENSA las costas generadas con ocasión del desarrollo de la instancia formada ante este tribunal a propósito del recurso de apelación previamente decidido. **QUINTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras: A) desglosar, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. B) proceder a la publicación de la presente sentencia" (sic).

Exp. núm.: [redacted]4473
Solicitud núm.: 2024-R0384710
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] Asociados, SRL. y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al derecho de propiedad. **Segundo medio:** Contradicción de motivos. **Tercer medio:** Violación al debido proceso de ley. **Cuarto medio:** A las disposiciones del art. 141 del Código de Procedimiento Civil" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

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

9. Previo al examen del recurso de casación esta sala verificará si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida [redacted], conforme lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación[1].

[1] 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]4473
Solicitud núm.: 2024-R0384710
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] Asociados, SRL. y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

10. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 426/2024 de fecha 30 de julio de 2024, instrumentado por [redacted] alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte correcurrida [redacted], cuyo examen permite advertir que se notificó [redacted], que es donde el alguacil afirma que tiene su domicilio [redacted], expresando el ministerial que fue entregado a [redacted], persona que manifestó ser empleado y tener calidad para recibirlo.

11. 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 la parte correcurrida [redacted] no ha realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararla en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Incidentes

Sobre la admisibilidad del recurso de casación

12. En su memorial de defensa la parte correcurrida sociedad comercial [redacted] Asociados, SRL., solicita de manera principal que se

declare inadmisible el recurso de casación: a) por haberse interpuesto fuera del plazo de 20 días hábiles que dispone el artículo 14 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación; y b) por no encontrarse revestido de interés casacional conforme al artículo 10.3 de la citada ley.

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

a) En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación por extemporáneo

14. El artículo 82 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario en lo que se refiere al recurso de casación establece *que el procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto*.

15. El artículo 14 párrafo I de la Ley núm. 2-23 establece que *El recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto*.

16. Para el cómputo del indicado plazo deben observase las reglas establecidas en los artículos 81, 82 y 86 de la referida Ley de Casación, los

cuales disponen: *Artículo 81. Para los fines de esta ley los días hábiles son aquellos que sean laborables para la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, fuera de estos días no podrá realizarse ninguna actuación, aun fuere extrajudicial. Artículo 82. El plazo de días hábiles comienza a correr al día hábil siguiente de la notificación o de la actuación que le sirve de punto de partida. …Artículo 86. Los plazos que establece el procedimiento de casación y el término de la distancia, se calcularán del mismo modo que los fijados en las leyes de procedimiento común*.

17. De igual manera, conforme con las disposiciones del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, el plazo es franco, cuando se trata de una notificación a persona o a domicilio como punto de partida, por tanto, no se comprenden los días de términos, ni el *dies ad quo* ni el *die ad quem*, por lo que se beneficia de dos (2) días adicionales a la duración que le atribuye la ley.

18. El examen de los documentos que integran el expediente permite comprobar que la sentencia impugnada fue notificada a la actual parte recurrente mediante el acto núm. 408/2024 de fecha 26 de junio de 2024 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en el que el ministerial actuante indica que se trasladó primero a la calle Paseo de los Ruiseñores, edificio 10, 1er piso, Residencia Estancia Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional, que es donde tiene su domicilio

Exp. núm.: [redacted]4473
Solicitud núm.: 2024-R0384710
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] Asociados, SRL. y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], expresando el ministerial que fue entregado a su persona; y segundo a la [redacted], provincia Santo Domingo, que es donde tiene su domicilio [redacted], expresando el ministerial que fue entregado a su persona, por lo que dicha notificación debe considerarse como eficaz para fijar el punto de partida del plazo.

19. Así las cosas, al haberse notificado la sentencia impugnada en fecha 26 de junio de 2024, el plazo de 20 días hábiles y francos vencía el 25 de julio de 2024, de modo que al haberse depositado el recurso de casación el 23 de julio de 2024, resulta evidente que fue interpuesto dentro del plazo previsto en el citado artículo 14 párrafo I de la Ley núm. 2-23 mencionada, motivos por los cuales se desestima este presupuesto de inadmisibilidad.

b) En cuanto a la inadmisibilidad por falta de interés casacional

20. 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*

Exp. núm.: [redacted]4473
Solicitud núm.: 2024-R0384710
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] Asociados, SRL. y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[2].

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 de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[3].

22. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos y están, consecuentemente, por*

[2] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-2043, 29 de septiembre 2023, BJ. 1354.

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 de control del derecho de los tratados y de las demás convenciones[4].

23. Conviene destacar que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter adjetivo o procesal, en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[5].

24. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que en su primer medio de casación la parte recurrente alega violación al derecho de propiedad consagrado en la Constitución dominicana; en su segundo medio alega contradicción de motivos por presentarse incompatibilidad de motivaciones; en su tercer medio denuncia violación a las normas del debido proceso; y en su cuarto medio alega violación a las disposiciones del artículo 141 del Código

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1911, de 31 de agosto 2023, BJ. 1353.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1911, de 31 de agosto 2023, BJ. 1353.

de Procedimiento Civil por no contener la decisión motivos suficientes para bastarse a sí misma; de ahí que al tratarse de medios sustentados 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, por lo que se desestima el referido incidente propuesto *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso*.

25. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega en esencia, que al decidir como lo hizo el tribunal *a quo* incurrió en violación al derecho de propiedad que le correspondía a [redacted] debido a que declaró inadmisible su intervención forzosa con la cual se pretendía la protección de dicho derecho, pues al ser considerada como una tercera adquiriente de buena fe y a título oneroso, resulta evidente que la ejecución de la decisión impugnada afectaría sus intereses.

26. En ese contexto, ha sido sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia y que se reafirma en este caso que *constituye una falta de interés evidente y completa para presentar un medio de casación cuando es ejercido por una parte que se limita a invocar una violación que concierne a otra parte en el proceso, por cuanto, aun cuando se verificare lo alegado, la decisión que intervenga no le*

producirá un beneficio cierto y efectivo[6]*;* situación que se suscita en el presente caso, en tanto que la parte recurrente en el medio examinado se limitó a alegar una violación de derecho sin indicar en qué medida constituye un perjuicio personal directo o indirecto, por lo que carece de interés para invocarlo, motivo por el cual procede declarar este medio inadmisible.

27. En el desarrollo de su segundo medio de casación, la parte recurrente aduce en suma, que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de contradicción de motivos al reconocer por un lado el derecho de propiedad de [redacted], sin embargo, por otro lado declaró inadmisible su intervención forzosa; que asimismo la alzada en su decisión estableció afirmaciones que resultaban inconciliables entre sí, debido a que, por un lado, indicó que no era necesaria la exclusión del acto de comprobación núm. 61 de fecha 11 de mayo de 2021 instrumentado por [redacted], notario público ya que en el expediente existían suficientes elementos de pruebas para sustentar su decisión, mientras que por otro lado establece que realizó una comprobación sobre dicho acto.

28. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 46, 18 de julio 2012, BJ. 1220.

Exp. núm.: [redacted]4473
Solicitud núm.: 2024-R0384710
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] Asociados, SRL. y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

y en los documentos por ella señalados: a) que la sociedad comercial [redacted] Asociados, SRL., es propietaria de la primera planta, vivienda 1 del condominio Residencial [redacted]; b) que [redacted] y [redacted] eran propietarios del segundo nivel del inmueble antes indicado y posteriormente lo vendieron a [redacted]; c) que previo a la precitada venta la parte recurrente realizó trabajos de remodelación en el inmueble, los cuales provocaron filtraciones y deterioros a la primera planta propiedad de la parte correcurrida; d) que en ese sentido la sociedad comercial [redacted] Asociados, SRL., incoó una litis sobre derechos registrados en restitución de inmueble contra [redacted], resultando apoderada la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; e) que el indicado tribunal dictó la sentencia núm. 0311-2022-S-00170 de fecha 5 de septiembre de 2022, mediante la cual acogió la litis, ordenando a la actual parte recurrente la restitución del inmueble propiedad de la parte recurrida, tal y como se encontraba antes de las remodelaciones efectuadas, apoyando su decisión en síntesis, en la comprobación de los daños estructurales ocasionados a causa de los trabajos

realizados; f) dicha decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], quienes llamaron en intervención forzosa a [redacted], argumentando en esencia, que la sentencia apelada debía ser revocada por haber condenado a personas que no son propietarias del inmueble y que en todo caso la demanda debía dirigirse contra la interviniente forzosa por ser la actual titular del inmueble; que de igual forma al haberse iniciado el procedimiento de inscripción en falsedad respecto del acto de comprobación núm. 61 de fecha 11 de mayo de 2021 instrumentado por [redacted], notario público, dicho documento debía ser excluido del proceso y en consecuencia la acción en justicia debía ser rechazada; de su lado la interviniente forzosa solicitó la inadmisión de la demanda incidental argumentando falta de interés y de objeto; mientras que la parte recurrida solicitó el rechazo del recurso de apelación; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

A.- Que el inmueble del segundo nivel del inmueble en cuestión, que es el que ha hecho los trabajos criticados, consta actualmente a nombre de la señora [redacted], según la constatado este colegiado mediante la consulta del Sistema Único de Recepción de Expediente (SURE).

Exp. núm.: [redacted]4473
Solicitud núm.: 2024-R0384710
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] Asociados, SRL. y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

B.- Que el inmueble del primer nivel, que alegadamente ha sufrido filtraciones y deterioro por los trabajos hechos en el inmueble del segundo nivel previamente descrito, consta a nombre de la parte recurrida, entidad [redacted]s & Asociados, SRL, según da cuenta la copia de la constancia anotada matricula núm. [redacted]. C.- Que la fachada del descrito inmueble [redacted], en el condomino Residencial [redacted], ha sido alterada, provocando filtraciones y deterioros al inmueble del primer nivel descrito precedentemente, tal como ponen de manifiesto las imágenes aportadas al tribunal, el informe de verificacion de superficie del apartamento, terraza y area de la escalera para el ascensor, rendido por el agrimensor [redacted], codia núm. 41012, informe de verificacion y estimado de costo del apartamento del primer nivel por daños y afectaciones por filtraciones del segundo nivel, rendido por el arquitecto [redacted], codia num. 2772, así como las pruebas audiovisuales aportadas en un CD. D.- Que el citado inmueble del segundo nivel fue vendido por los recurrentes a la señora [redacted], la cual fue llamada en intervención forzosa por primera vez ante este colegiado, declarándose previamente inadmisible dicha acción incidental, por violar el doble grado de jurisdicción, que es de índole constitucional. E.- Que al momento de los hoy recurrentes vender a la citada señora [redacted] el inmueble de marras, no constaba litis inscrita, tal como revela la certificación de estado jurídico de inmueble emitida, en fecha 15 de marzo del 2022, por Registro de Titulos del Distrito Nacional. F.- Que, reclamando por trabajos de remodelación hechos por los hoy recurrentes, la entidad recurrida, [redacted]s & Asociados, SRL, lanzó una litis de derecho registrados en restitución de inmueble a su estado inicial, la cual fue acogida por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original. G.- Que, no conforme con la decisión del tribunal a-quo, que acoge la demanda original, la parte

Exp. núm.: [redacted]4473
Solicitud núm.: 2024-R0384710
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] Asociados, SRL. y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

demandada original ha interpuesto el recurso de apelación objeto de estudio, así como la demanda en intervención forzosa en contra de la señora [redacted], estudiada e inadmitida previamente. 12.- A partir de los hechos de la causa, este tribunal observa que el tribunal de Jurisdicción original acogió la demanda primigenia, básicamente, porque quedó evidenciado que la parte hoy recurrente (demandada original) había provocado daños estructurales a la propiedad de la parte hoy recurrida, lo que generaba una obligación de reparación que, por versar sobre la materia de condominios, correspondía a esta Jurisdicción de excepción decidirlo. 13.- En virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, ha lugar a reexaminar el caso, tomando en consideración las pruebas ofertadas tanto en jurisdicción original como en esta alzada, con la precisión antes hecha respecto del acto de comprobación núm. 61 instrumentada, en fecha 11 de mayo del 2021, por la notaria [redacted], en el sentido de que, por no ser la única pieza que ilustra sobre el caso, no ha lugar a adentrarse en asuntos de inscripción en falsedad, centrando el estudio de la controversia en los demás medios probatorios. 14.- En armonía con la consideración precedente, este tribunal observa que, tal como consta en el cuadro fáctico del caso, el expediente da cuenta de que los hoy recurrentes han llevado a cabo trabajos estructurales en el inmueble del segundo nivel del condominio que han generado deterioros en la propiedad dela parte recurrente en el primer nivel del mismo inmueble, lo cual es evidente que, tal como retuvo el tribunal a-quo, viola el reglamento del condominio y, por tanto, produce la obligación de retornar las cosas al estado en que se encontraban previo a proceder con esos trabajos irregulares. 15.- Sobre la *oponibilidad* de la decisión a la señora [redacted] (demandada en intervención forzosa) que ha pedido la parte recurrente, de entrada, no procede, porque más arriba se ha explicado que, por un tema *jurídico-procesal-constitucional* se impone la inadmisibilidad de dicha acción incidental que [redacted] grado de jurisdicción. Pero, en todo caso, no es ocioso precisar que, conforme a las

reglas registrales que gobiernan el sistema inmobiliario dominicano, no pudiera oponerse a un adquiriente los efectos de una litis que no constaba al momento de transaccionar la adquisición de dicho inmueble. A efectos de este caso, la condena a la parte recurrente, confirmada por esta alzada, solamente ha de oponérsele a ella, que era la propietaria al momento de lanzarse la litis en cuestión. Y, justamente, en esa dirección ordena esta sentencia. 16.- Por todo lo precedentemente expuesto, una garante administración de justicia sugiere rechazar, como en efecto rechazará, el recurso de apelación sometido a nuestro escrutinio en esta oportunidad, al tiempo de confirmar la sentencia que le ha servido de objeto, tal como se indicará en la parte dispositiva de esta sentencia" (sic).

30. En lo concerniente a que los jueces de fondo incurrieron en contradicción de motivos al reconocer de un lado los derechos de propiedad de [redacted] y, por otro lado declarar inadmisible su intervención forzosa, resulta importante destacar que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido que *la persona que es llamada en intervención forzosa por primera vez en apelación puede invocar la inadmisibilidad de la intervención, puesto que, al privársele del primer grado de jurisdicción, se le ha puesto en una posición de desventaja procesal* [7].

31. En esas atenciones, del estudio de la decisión impugnada se verifica que si bien el tribunal *a quo* reconoció a [redacted] como titular registral del inmueble sobre el cual previamente los actuales

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 20, 7 de agosto 2013, BJ. 1233.

recurrentes realizaron los trabajos de remodelación criticados y a la vez la consideró como una tercera adquirente de buena fe, lo cierto es que la inadmisibilidad de su intervención forzosa no estuvo sustentada en aspectos relativos a si esta ostentaba o no derechos de propiedad, sino en que fue constatada una violación procesal respecto del doble grado de jurisdicción, criterio que es compartido por esta corte de casación, por lo que no se verifica que el tribunal *a quo* haya incurrido en el vicio denunciado.

32. Continuando con la alegada contradicción de motivos respecto de las afirmaciones establecidas por el tribunal *a quo* relativas al acto de comprobación núm. 61 de fecha 11 de mayo de 2021, conviene destacar que ha sido sostenido por esta Suprema Corte de Justicia que para que dicho vicio se configure *es necesario que se produzca una verdadera incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hechos o de derecho, entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia impugna*[8]; es decir, que para que la contradicción suscitada sea motivo de casación esta realmente debe ser inconciliable una con la otra de forma tal que se aniquilen entre sí y que no haya la posibilidad de su existencia en una misma decisión.

33. En ese contexto, el examen de las motivaciones contenidas en la decisión impugnada sobre las cuales la parte recurrente alega contradicción, se

[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 20, 21 de noviembre 2018, BJ. 1296.

verifica que por un lado el tribunal *a quo* estableció que no era necesaria la exclusión solicitada respecto del referido acto de comprobación núm. 61 de fecha 11 de mayo de 2021, debido a que en el expediente constaban otros elementos probatorios más preponderantes y afines para la solución del caso, mientras que, por otro lado, se estableció que por el efecto devolutivo del recurso de apelación serían examinadas las pruebas aportadas tanto en jurisdicción original como en la alzada, pero haciendo énfasis en la precisión previamente realizada respecto del valor probatorio del citado acto de comprobación y afirmando nuevamente que el estudio de la controversia se centraba en los demás elementos probatorios; por lo que al no verificarse que los jueces de fondo hayan incurrido en la contradicción denunciada, procede desestimar el medio planteado.

34. Para apuntalar su tercer y cuarto medios de casación, examinados de manera conjunta por estar vinculados, la parte recurrente alega en suma, que el tribunal *a quo* violó el debido proceso de ley y consecuentemente el derecho de defensa de los recurrentes debido a que no procedió a excluir del proceso el acto de comprobación núm. 61 antes citado, a pesar de que estos habían iniciado el procedimiento de inscripción en falsedad contra dicho documento; que si la alzada hubiese excluido el referido documento habría revocado la sentencia recurrida en apelación debido a que este fue el elemento principal

sobre el cual el tribunal de primer grado apoyó su decisión; que los jueces de fondo obviaron valorar que los recurrentes ya no son los propietarios del inmueble y que los procesos en la jurisdicción son *im rem*, es decir, sobre la cosa; que de lo antes expuesto se evidencia la violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil al no estar su decisión debidamente motivada para bastarse a sí misma.

35. En cuanto al alegato relativo a la violación del debido proceso al no haber excluido el tribunal *a quo* el acto de comprobación núm. 61 de fecha 11 de mayo de 2021, a pesar de haberse iniciado el proceso de inscripción en falsedad contra este, es preciso destacar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia *que la apreciación del valor probatorio de los documentos y su contribución a la verosimilitud de los hechos alegados, constituyen cuestiones de hecho que pertenecen al dominio de la soberana apreciación de los jueces de fondo y escapan al control de la casación, salvo desnaturalización*[9].

36. De igual forma, conviene destacar que es jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia que *los jueces de fondo tienen la facultad de acoger o de rechazar el pedimento de falsedad incidental si entienden que en el expediente reposan documentos de pruebas suficientes que les permitan formar su convicción*[10];

[9] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-1127, 31 de octubre 2022, BJ. 1343.
[10] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 26, 22 de enero 2014, BJ.1238.

asimismo, ha sido juzgado por esta alta corte que *cuando la pieza argüida de falsedad es descartada del proceso, el incidente de inscripción en falsedad se desvanece resultando el mismo carente de objeto, sin que sea necesario la continuación del proceso*[11].

37. En esas atenciones, del estudio de la sentencia impugnada se desprende que si bien la parte recurrente peticionó a la alzada la exclusión del citado acto de comprobación núm. 61 sustentado en que con anterioridad había intimado a la parte recurrida en el marco del incidente de la inscripción en falsedad, lo cierto es que los jueces de fondo aplicando su poder soberano de apreciación de las pruebas determinaron que dicho documento no era imprescindible para forjar su convicción debido a que en el expediente constaban otros medios probatorios que contenían elementos suficientes para sustentarla y, por tanto, resultaba innecesario ordenar la exclusión del referido acto bajo los presupuestos alegados.

38. En efecto, del análisis del fallo objetado se comprueba que el tribunal *a quo* como elementos probatorios de convicción utilizó el informe de verificación de superficie del apartamento, terraza y área de la escalera para el ascensor rendido por el agrimensor [redacted], así como el informe de verificación y estimado de costos del apartamento del primer nivel por

[11] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 42, 3 de mayo 2013, BJ. 1230.

daños y afectaciones por filtraciones del segundo nivel rendido por el arquitecto [redacted], mediante los cuales pudo determinar que la alteración de la fachada del segundo nivel provocó filtraciones y deterioros al inmueble propiedad de la parte correcurrida sociedad comercial [redacted] Asociados, SRL.

39. En ese sentido, contrario a lo indicado por la parte recurrente, se advierte que el precitado acto de comprobación núm. 61 no fue utilizado por los jueces de fondo para sustentar su decisión, sino que se apoyó en otros medios probatorios que el tribunal *a quo* estimó más preponderantes; en ese sentido, no se advierte la configuración del vicio invocado, por lo que se desestima este aspecto de los medios.

40. En cuanto al alegato de que el tribunal *a quo* no valoró que los recurrentes no son propietarios del inmueble que ocasionó los daños alegados y que los procesos de la jurisdicción recaen sobre la cosa, del estudio de la decisión impugnada y contrario a lo alegado, se verifica que si bien la alzada estableció que el inmueble sobre el cual fueron realizados los trabajos criticados se encuentra registrado a favor de [redacted], esta también determinó que los trabajos que causaron los daños fueron realizados por los actuales recurrentes cuando aún eran propietarios del inmueble, de ahí que esta corte de casación concuerda con el criterio asumido por la alzada,

por lo que al no comprobarse el vicio denunciado, procede desestimar este aspecto del medio.

41. Sobre la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es menester indicar que el referido artículo quedó subsumido en el artículo 98 de la Resolución núm. 787-2022 que establece el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el cual fija 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*[12].

42. En esas atenciones, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* realizó una motivación adecuada, ajustada a su poder soberano de apreciación de las pruebas y en cuya valoración no ha sido detectada violación alguna de un principio legal o regla de derecho, lo que la convierte en una decisión coherente, suficiente y acorde con los cánones legales vigentes, que justifican la decisión adoptada, lo cual le ha permitido ejercer su

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

poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, motivo por el cual procede desestimar este aspecto de los medios y en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

43. De conformidad con las disposiciones establecidas en la parte final del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones.

VII. 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] y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00191 de fecha 8 de abril de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: [redacted]4473
Solicitud núm.: 2024-R0384710
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] Asociados, SRL. y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: Compensa las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

[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.

Dcr/Ber