REPÚBLICA DOMINICANA
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**Exp. núm.:** [redacted]4946
**Solicitud núm.:** 2025-R0046986
**Recurrente:** Maguma, SRL.
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

**SCJ-TS-25-1410**

[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, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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 **30 de mayo de 2025**, años 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la razón social Maguma, SRL. contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00579 de fecha 21 de noviembre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

**Exp. núm.:** [redacted]4946
**Solicitud núm.:** 2025-R0046986
**Recurrente:** Maguma, SRL.
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

*I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 17 de enero de 2025 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de la razón social Maguma, SRL., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 5 de febrero de 2025 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.

*II. Antecedentes*

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de trasferencia en relación con el local comercial núm. 428, cuarto nivel del condominio Centro Médico Gascue ubicado en el solar núm. 8-Ref, manzana

**Exp. núm.:** [redacted]4946
**Solicitud núm.:** 2025-R0046986
**Recurrente:** Maguma, SRL.
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

núm. 288, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional incoada por [redacted] contra la sociedad comercial Maguma, SRL., la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0315-2023-S-00083 de fecha 25 de julio de 2023, la cual acogió la referida demanda y dispuso la ejecución del contrato de venta de fecha 5 de marzo de 2003 suscrito entre Maguma, SRL., (vendedora) y [redacted] (compradora), ordenando al Registro de Títulos cancelar la constancia anotada núm. 82-10644 que ampara los derechos de propiedad sobre el referido inmueble a favor de la indicada sociedad comercial y que se expida, en consecuencia, un certificado de título en su totalidad a favor de [redacted].

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la razón social Maguma, SRL., con la intervención forzosa de [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00579 de fecha 21 de noviembre de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**"PRIMERO**: Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la razón social MAGUMA, S.R.L., debidamente representada por su gerente, señor [redacted], en fecha 17 de octubre del año 2023, por intermedio de su abogado apoderado, en contra de la sentencia núm. 0315-2023-S-00083 de fecha 25 de julio del

**Exp. núm.:** [redacted]4946
**Solicitud núm.:** 2025-R0046986
**Recurrente:** Maguma, SRL.
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

año 2023, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, Rechaza el referido recurso de apelación, y, en consecuencia, confirma la sentencia núm. 0315-2023-S-00083 de fecha 25 de julio del año 2023, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en atención a las razones de esta sentencia. **TERCERO**: Condena a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de la licenciada [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO**: Ordena a la secretaria del Tribunal, proceder a entregar en calidad de desglose las piezas aportadas por los solicitantes en apoyo de sus pretensiones, previo dejar copia certificada en el expediente de los documentos a desglosar" (sic).

*III. Medios de casación*

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a la tutela judicial efectiva y debido proceso. **Segundo medio**: Violación al art. 51 de la Constitución dominicana. Violación a la ley por inobservancia de los artículos artículos 1108, 1135, 1582, 1984 y siguientes y 1315 del Código Civil Dominicano" (sic).

*IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

**Juez ponente**: **Manuel Alexis Read Ortiz**

7. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la

República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

*V. Sobre el defecto de la parte correcurrida* [redacted]

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

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 74/2025 de fecha 23 de enero de 2025 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que se notificó a [redacted] en la avenida [redacted] núm. 74, sector Gascue, Distrito Nacional, lugar que, según lo descrito en la sentencia impugnada, se corresponde con su domicilio, expresando el ministerial que el acto fue entregado a [redacted], persona que manifestó ser su secretaria y tener calidad para recibirlo.

[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]4946
**Solicitud núm.:** 2025-R0046986
**Recurrente:** Maguma, SRL.
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

10. 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 norma coloca a su cargo, procede declararla en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

*VI. Sobre el recurso de casación*

*a) en cuanto al interés casacional*

11. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

12. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de*

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

13. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[3].

14. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de*

[2] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

*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*[4].

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

16. 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.

17. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya

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

naturaleza, por un lado, son 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 y aspectos del segundo medios violación a la tutela judicial efectiva, al debido proceso y al derecho de propiedad, mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional objetivo al argumentar en los demás aspectos del segundo medio violación de los artículos 1108, 1135, 1582, 1984 y 1315 del Código Civil.

*b) 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 (interés casacional presunto de conformidad con el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los jueces de esta Tercera Sala)*

18. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que al tribunal *a quo* le fue solicitada la experticia caligráfica de la comunicación de fecha 4 de diciembre de 2006 supuestamente suscrita por [redacted], a los fines de comprobar que esta no autorizó entregar a [redacted] los documentos que acreditaban los derechos de propiedad del inmueble; no obstante, esta medida fue rechazada con el argumento de que la entrega de documentos

no era un punto controvertido en la litis, lo cual es falso ya que ese aspecto sí se trataba de un punto litigioso entre las partes debido a que mediante dicha medida de instrucción se pretendía demostrar las acciones fraudulentas realizadas en perjuicio de la sociedad comercial Maguma, SRL; que al rechazar la medida de instrucción la alzada negó a la entonces parte recurrente la oportunidad de proveerse de los medios de defensa indispensables para probar las irregularidades suscitadas en el caso, lo que refleja una evidente violación a la tutela judicial efectiva y al debido proceso; que el fallo objetado también incurre en contradicción e ilogicidad ya que para rechazar la experticia caligráfica se le restó credibilidad a la entrega de documentos, sin embargo, esa entrega fue tomada en cuenta para justificar la ocupación precaria del inmueble por parte de [redacted].

19. En cuanto al aspecto relativo al rechazo de la medida de instrucción se verifica que para el tribunal *a quo* fundamentar su decisión expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"5. Verificamos que básicamente se solicita el envío al Instituto Nacional de Ciencias Forenses, de una comunicación del año 2006, con la cual se entregó el duplicado del certificado de título a parte recurrida por parte de la interviniente forzosa. La alegación es que la interviniente forzosa afirma que no firmó ese documento. 6. Tal y como sostuvo la parte recurrida, el hecho de que la interviniente forzosa haya o no firmado la comunicación aludida,

no resulta relevante para determinar la ejecución de transferencia, que es el objeto del apoderamiento principal; esto así pues el objetivo del apoderamiento originario fue la transferencia del inmueble fundada en un acto de venta, no en el hecho de si fueron o no entregadas las documentaciones. En ese sentido, la forma en la cual la hoy recurrida obtuvo la documentación que sirve para realizar la transferencia, en el sentido de que, si le fue entregada o no por la vendedora, se constituye en un elemento separado del consentimiento de las partes consignado en el acto de venta que sustenta la transferencia solicitada. Que, en esa tesitura, procede rechazar la petición de experticia caligráfica, valiendo la presente motivación como decisión, sin necesidad de hacerla aparecer en el dispositivo de la sentencia" (sic).

20. Sobre el particular, es preciso destacar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *los jueces del fondo son soberanos para apreciar la procedencia o no de las medidas de instrucción solicitadas y no incurren en vicio alguno ni lesionan con ello el derecho de defensa cuando aprecian, con los documentos del proceso y los elementos de convicción sometidos al debate, que es innecesaria o frustratoria una medida propuesta*[6]*;* en el mismo orden, ha sido juzgado que *cuando una de las partes solicita que sean ordenadas medidas de instrucción, como medio de pruebas para sustentar sus pretensiones, el tribunal puede, en ejercicio de su poder soberano de apreciación, no ordenarlo si*

[6] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 3, 13 de marzo 2013, BJ. 1228; Primera Sala, sent. núm. 139, 28 de marzo 2012, BJ. 1216

**Exp. núm.:** [redacted]4946
**Solicitud núm.:** 2025-R0046986
**Recurrente:** Maguma, SRL.
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

*estima que la demanda reúne las condiciones probatorias para ser juzgada o si ha formado su convicción por otros medios de prueba presente en el proceso*[7].

21. En la especie, se verifica que para desestimar la medida de instrucción consistente en la experticia caligráfica de la comunicación de fecha 4 de diciembre de 2006, el tribunal *a quo* indicó que para el caso no era indispensable determinar si [redacted] firmó o no el referido documento, debido a que el objeto principal del apoderamiento consistía en comprobar la regularidad o no de la transferencia del inmueble realizada por la sociedad Maguma, SRL., a favor de [redacted] y no si fueron entregados o no los documentos por la vendedora, lo cual constituía un elemento separado del consentimiento de las partes al momento de suscribir el acto de venta cuya ejecución y transferencia de los derechos era solicitada, estando estos motivos ajustados dentro de su poder soberano de apreciación para otorgar o rechazar medidas de instrucción y respecto de los cuales esta corte de casación no ha detectado vicio alguno, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

22. En cuanto al aspecto consistente en la alegada contradicción e ilogicidad, su valoración requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante el tribunal *a quo*, derivadas de la sentencia impugnada y de los

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 40, 27 de noviembre 2013, BJ. 1236

**Exp. núm.:** [redacted]4946
**Solicitud núm.:** 2025-R0046986
**Recurrente:** Maguma, SRL.
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

documentos por ella referidos: a) que [redacted] incoó contra la sociedad comercial Maguma, SRL., una litis sobre derechos registrados en ejecución de trasferencia respecto de los derechos del local comercial núm. 428, cuarto nivel del condominio Centro Médico Gascue [redacted], la cual fue acogida mediante sentencia núm. 0315-2023-S-00083 de fecha 25 de julio de 2023 dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en los términos expuestos en parte anterior de esta sentencia, sustentando su decisión en esencia, que en virtud de la presunción de representación por abogado se daba como un hecho válido que una abogada apoderada por la sociedad comercial Maguma, SRL., fue quien procedió a entregar el certificado de título para cumplir con la obligación de entrega a la compradora, máxime cuando en el expediente no existe prueba que demuestre lo contrario; que conforme con las pruebas aportadas se verificaba que el inmueble objeto de la venta es el mismo propiedad de dicha sociedad y que la constancia anotada se encuentra en manos de la compradora, cumpliéndose en ese sentido la individualización del sujeto registral; que de todo lo anterior se evidenciaba que se trataba de un contrato de venta el cual reunía las condiciones necesarias para ser acogido como bueno y válido, sumado al hecho de que la

**Exp. núm.:** [redacted]4946
**Solicitud núm.:** 2025-R0046986
**Recurrente:** Maguma, SRL.
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

compradora actuó de buena fe al realizar la operación y que el contrato fue firmado por una representante de esa sociedad comercial, quien le entregó el original de la constancia anotada y la colocó en dominio del inmueble; b) dicha decisión fue recurrida en apelación por la sociedad comercial Maguma, SRL., quien en apoyo de su recurso argumentó en síntesis, que el tribunal de primer grado hizo una incorrecta apreciación de los hechos al atribuirle a una simple fotocopia del documento denominado "acta de consejo de administración de la compañía Maguma, C. por A., de fecha 3 de abril de 2000, un valor probatorio que no tiene ya que no figura firmado por ninguno de los miembros de dicho consejo ni mucho menos por la persona que figura como representante legal de la sociedad comercial; que la compradora tenía pleno conocimiento de la falta de conocimiento y consentimiento de la sociedad comercial al momento de realizada la venta; que el tribunal de primer grado alegó que el certificado de título fue entregado por [redacted], no obstante, esta negó haberlo hecho y desconoce la firma que figura plasmada en la constancia de la entrega; que fue autorizada por el tribunal la ejecución de una transferencia que no fue autorizada por los organismos sociales de la vendedora lo que constituye una violación a su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de litis; que al tribunal de primer grado le fue advertido

que el documento que sustenta la prueba del proceso estaba afectado por un vicio del consentimiento a lo cual hizo caso omiso; mientras que de su lado la actual parte correcurrida [redacted], argumentó como medio de defensa en suma, que en fecha 3 de marzo de 2003 adquirió de manos de la sociedad comercial Maguma, SRL., los derechos de propiedad del inmueble; que en fecha 16 de noviembre de 2020 procedió a realizar el pago de los impuestos de transferencia por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII); que ha quedado comprobado en toda la instrucción del proceso que las pretensiones de Maguma, SRL., no tienen asidero jurídico; que el tribunal de primer grado pudo comprobar que [redacted] mantiene la posesión pacífica y no discutible del inmueble por un lapso de 21 años; que las pruebas aportadas demuestran que se trató de una venta perfecta respecto de la cual solo se ha imposibilitado obtener el certificado de título definitivo; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"17. Que, para justificar la venta, la parte recurrente ha presentado una fotocopia de un acta del consejo de administración de la sociedad MAGUMA C. PORA., por la cual autoriza a la señora [redacted], para vender, a nombre de la sociedad, los locales 416 al 430 y 516 al 530 construidos dentro del solar núm. 8.-Ref., manzana 288 del distrito

**Exp. núm.:** [redacted]4946
**Solicitud núm.:** 2025-R0046986
**Recurrente:** Maguma, SRL.
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

catastral núm. 1 del Distrito Nacional, Esta acta es del 3 de abril del año 2000. En el contrato cuya ejecución se solicita, la sociedad Maguma C, POR A., estuvo representada, precisamente, por la señora [redacted] y el local vendido fue el 428 ubicado dentro del solar núm. 8.-Ref de la manzana 288, del distrito catastral 1 del Distrito Nacional. La alegación de los recurrentes es que esa acta del consejo de administración no se encuentra firmada por los miembros del referido consejo ni mucho menos por la persona que figura como representante legal de la razón social Maguma, C. por. A. 19. Para esta alzada, en apariencias, la señora [redacted], si tenía autorización para representar a Maguma, C. por A., en la operación de compraventa del local núm. 428 del condominio Centro Medico Gazcue. Esto ha quedado acreditado, no solo con la firma del contrato de venta que transfirió la propiedad, sino con el hecho no controvertido de que la señora [redacted] ocupa el inmueble desde el momento de la adquisición, un periodo de diecinueve años, contados a la fecha de interposición de la demanda en el tribunal de Jurisdicción Original. 20. En ese sentido, aplica en este caso el principio de la apariencia jurídica. Según este, en ciertas circunstancias, un hecho hace entender que una situación jurídica es real, aunque pueda ser no lo sea del todo. En este caso, independientemente de que la señora [redacted] tuviera o no autorización de Maguma C. por A., en este proceso no ha sido controvertido que el contrato fue firmado y que la señora [redacted], hoy recurrente, realizó el pago de un precio; tampoco ha sido motivo de controversias que la señora [redacted] ocupa el inmueble objeto de este apoderamiento desde el momento en que fue realizado el contrato y que le fueron entregados los documentos que sustentaban esa operación. Quien se los haya entregado es irrelevante en este contexto, pues tampoco se ha probado que la señora haya realizado una acción fraudulenta para obtener la documentación, ni haya ejercitado violencia o vía de hecho para conseguir estos documentos. Tampoco se ha alegado, ni mucho menos

probado, que la hoy recurrente haya ocupado el inmueble objeto de este apoderamiento, utilizando medios violentos. 22. … En la especie, el contrato de venta bajo firma privada, fue pactado entre ambas partes, donde hicieron constar el precio convenido, resultando ser un contrato definitivo. De ello se desprende que MAGUMA, no ha negado haber recibido la suma pactada, por tanto, el saldo del pago no es contradictorio entre las partes, así como tampoco se cuestiona que la señora [redacted] está en posesión del inmueble. 23. Que al recurrente no haber probado los hechos que alega y siendo que en nuestra legislación rige el principio establecido en el artículo 1315 del Código Civil, según el cual que todo aquel que alega un hecho en justicia está obligado de demostrarlo y la regla de que cada parte soporta la carga de la prueba sobre la existencia de los presupuestos de hecho de la norma sin cuya aplicación no puede tener éxito su pretensión", situación que se traduce en que al que reclama en justicia le corresponde probar lo alegado, pues quien propone una pretensión en juicio debe demostrar los hechos que la sustentan y si no lo hace, pierde el pleito. 24. Amén de lo anterior, no se ha demostrado el vicio alegado pues la compañía no ha depositado medios probatorios que permitan a este tribunal verificar que esta no recibió el dinero de dicha venta, mucho menos documentos que prueben que la operación realizada entre las partes no fue real. 25. Que, por todas estas razones, esta Corte juzga que fue correcta la decisión de primer grado en acoger la Litis sobre derechos registrados en ejecución de transferencia y por ello decidimos rechazar el recurso de apelación propuesto por la parte recurrente, quedando, en consecuencia, confirmada la sentencia impugnada marcada con el número 0315-20023-S-00083 dictada en fecha 25 de julio del año 2023, por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional" (sic).

24. Sobre el vicio de contradicción invocado, es preciso destacar que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *el vicio de contradicción se*

*configura cuando las afirmaciones que se pretenden contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra*[8]. *Que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que se produzca una verdadera incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hechos o de derecho, entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia impugnada*[9].

25. En esas atenciones, esta corte de casación no identifica la alegada contradicción de motivos que ha sido denunciada debido a que, tal y como se expuso en parte anterior de esta sentencia, para el tribunal *a quo* desestimar la medida de instrucción consistente en la experticia caligráfica de la firma de [redacted] plasmada en la comunicación de fecha 4 de diciembre de 2006, no se basó en que no importaba que la documentación que sustentaban los derechos de propiedad del inmueble se encontraran en manos de [redacted], como erróneamente alega la parte recurrente, sino en que no era relevante para la suerte del proceso la forma en que esta los obtuvo ya que ello se trataba de un aspecto separado del consentimiento de las partes al momento de suscribir el contrato de venta y que era el eje principal de la demanda, es decir, que el tribunal *a quo* en todo momento sí consideró como

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

un elemento relevante para la suerte de la litis el hecho comprobado de que los títulos de propiedad del inmueble se encontraban en manos de la entonces parte recurrida, de modo que se desestima este aspecto del medio por no comprobarse la configuración de la contradicción e ilogicidad invocadas.

26. En el desarrollo de varios aspectos del segundo medio de casación la parte recurrente alega en síntesis, que el tribunal *a quo* confirmó la transferencia de un inmueble sobre la base de un acto de venta que no fue consentido ni autorizado por la parte vendedora la sociedad comercial Maguma, SRL., lo que se traduce en una violación al derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución; que es incuestionable que en el presente caso no hay adquirientes a título oneroso y de buena fe ya que para ser así la operación realizada debe ser lícita y debidamente consentida por las partes, lo cual brilla por su ausencia en este caso; que la alzada no tomó en cuenta que la parte recurrida no presentó ni depositó el único documento válido y comprobatorio de las obligaciones de pago, es decir, un recibo emitido, firmado y sellado por la supuesta vendedora.

27. En cuanto al aspecto relativo a que no se aportó la prueba del consentimiento por parte de la vendedora para que fuera ejecutada la venta, del estudio de la sentencia impugnada se verifica que para el tribunal *a quo*

**Exp. núm.:** [redacted]4946
**Solicitud núm.:** 2025-R0046986
**Recurrente:** Maguma, SRL.
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

dar como válida dicha operación jurídica se sustentó en que el expediente figuraba depositado el original del contrato de venta de fecha 5 de marzo de 2003 mediante el cual la sociedad Maguma, C. por A., transfería a favor de [redacted] los derechos de propiedad del inmueble de referencia; asimismo, indicó que constaba depositada una fotocopia del acta de consejo de administración de la mencionada sociedad de fecha 3 de abril de 2000, mediante la cual se autorizaba a [redacted] a vender varios locales construidos dentro del solar y en los cuales se encontraba el inmueble transferido a favor de la parte recurrida; que también se verificaba que en el contrato de venta cuya ejecución era requerida precisamente [redacted] figuraba como representante de Maguma, SRL; que aun cuando la parte recurrente pretendía desconocer la representación de [redacted] al indicar que dicha acta de asamblea no estaba firmada por los miembros del referido consejo, ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original fue establecido como un hecho comprobado que dicha señora era parte del consejo de administración de la sociedad, por lo que, en apariencia, esta sí tenía autorización para asumir la representación en la venta realizada; que de igual manera y sumado a todo lo anterior, no era un hecho controvertido que [redacted] desde el momento de realizado el contrato de venta mantenía la posesión de los documentos que

acreditaban el derecho de propiedad del inmueble al igual que mantenía su ocupación por un lapso de 19 años contados a la fecha de incoada la demanda ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, sin que se aportara ningún tipo de prueba de que esta haya ejercido violencia o alguna vía de hecho para obtener los documentos o la ocupación del local, sino que, por lo contrario, ha ejercido de manera pacífica el derecho de propiedad sin que se aportara algún medio de prueba que efectivamente demostrara que la operación no había sido real.

28. Es importante recordar que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *la apreciación de los documentos de la litis es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces de fondo cuya censura escapa al control de la casación, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización*[10]*;* la cual no ha sido denunciada en la especie, de ahí que ha sido reconocido 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 esto 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*[11].

[10] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-1122, 31 de octubre 2022, BJ. 1343
[11] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0941, 30 de septiembre 2022, BJ. 1342

**Exp. núm.:** [redacted]4946
**Solicitud núm.:** 2025-R0046986
**Recurrente:** Maguma, SRL.
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

29. En efecto, al haber el tribunal *a quo* determinado que efectivamente la venta realizada en fecha 5 de marzo de 2003 entre la sociedad comercial Maguma, SRL (vendedora) y [redacted] (compradora), contó con el consentimiento de la primera y que, por tanto, la segunda adquirió sus derechos de manera lícita, lo hizo adecuadamente basado en su poder soberano de apreciación de los hechos y el valor probatorio de los documentos en justicia, respecto de los cuales no ha sido invocada desnaturalización alguna, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

30. En cuanto al aspecto relativo a que que la alzada no tomó en cuenta que la parte recurrida no presentó ni depositó el recibo como único documento válido y comprobatorio de las obligaciones de pago, es preciso destacar que ha sido jurisprudencia [redacted] corte que *no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio con interés de orden público*[12].

31. En la especie, del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se constata que los argumentos relativos a que la parte recurrida no aportó la

[12] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0266, 31 de marzo 2022. BJ. 1336.

prueba de haber realizado el pago a la parte recurrente hayan sido planteados en el tribunal *a quo* ya que conforme el análisis de la sentencia impugnada esta circunscribió sus alegatos a cuestionar la falta de consentimiento en la elaboración del contrato de venta, así como la irregularidad del acta de asamblea que la autoriza, sin que se verifique que la falta de pago haya sido utilizada como medio de defensa en su recurso de apelación; de ahí que al no haberse sometido al escrutinio de los jueces de fondo los argumentos del medio planteado en la especie constituyen aspectos nuevos, cuyo examen está subordinado a que sean de orden público y cuyo cumplimiento se encuentre determinado por la ley, no siendo el caso; en consecuencia, el aspecto del medio examinado resulta inadmisible en casación.

*c) en relación con 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, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza*

32. Para apuntalar los demás aspectos de su segundo medio de casación la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* incurrió en violación de los artículos 1108, 1135, 1582, 1984 y 1315 del Código Civil, por inexistencia de mandato para fines de venta y entrega del inmueble en litis.

33. En esas atenciones, tras la debida ponderación de los aspectos 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 las precitadas normas legales, 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, por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declaran inadmisibles los aspectos del medio por falta de interés casacional objetivo y, en consecuencia, se rechaza el presente recurso de casación.

34. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie. De igual modo, dispone el párrafo del artículo 55 de la misma ley que si la

única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.

35. En el presente caso, en cuanto a la parte correcurrida [redacted], no ha lugar a estatuir sobre las costas por haber incurrido en defecto.

*VI. 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 la razón social Maguma, SRL. contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00579 de fecha 21 de noviembre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Penélope

**Exp. núm.:** [redacted]4946
**Solicitud núm.:** 2025-R0046986
**Recurrente:** Maguma, SRL.
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

[redacted] y [redacted], abogados de la parte correcurrida [redacted], quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

**Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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.

*Ber*