REPÚBLICA DOMINICANA
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**Exp. núm.:** 517-22-00479
**Solicitud núm.:** 2025-R0052258
**Recurrente:** Inversiones [redacted] y Asociados, SRL. y comparte
**Recurrido:** [redacted] y comparte
**Materia:** Tierras
**Decisión**: Rechaza

## SCJ-TS-26-0621

[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 **31 de marzo de 2026**, año 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la razón social Inversiones [redacted] y Asociados, SRL., y la empresa Loor Valet Auto Import, SRL., contra la sentencia núm. 2024-0334, de fecha 10 de diciembre de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**Exp. núm.:** 517-22-00479
**Solicitud núm.:** 2025-R0052258
**Recurrente:** Inversiones [redacted] y Asociados, SRL. y comparte
**Recurrido:** [redacted] y comparte
**Materia:** Tierras
**Decisión**: Rechaza

*I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 22 de enero de 2025, en el centro de servicios presenciales 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 Inversiones [redacted] y Asociados, SRL., representada por [redacted], y la empresa Loor Valet Auto Import, SRL., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 6 de febrero de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. Eladio de Js. [redacted] y Lcdo. [redacted].

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

*II. Antecedentes*

4. En ocasión de: a) una litis sobre derechos registrados en oposición a homologación de trabajos de deslinde y solicitud de nulidad, incoada por la Inversiones [redacted] y Asociados, SRL., contra [redacted]

**Exp. núm.:** 517-22-00479
**Solicitud núm.:** 2025-R0052258
**Recurrente:** Inversiones [redacted] y Asociados, SRL. y comparte
**Recurrido:** [redacted] y comparte
**Materia:** Tierras
**Decisión**: Rechaza

Hernández, con la intervención voluntaria de Loor Valet Auto Import, SRL., y con la intervención forzosa de [redacted]; y b) una aprobación de trabajos de deslinde, practicados a requerimiento de [redacted], con la intervención forzosa de [redacted], y con la intervención voluntaria de Loor Valet Auto Import, SRL.; en relación con la parcela núm. 77, Distrito Catastral núm. 13, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, resultando la parcela núm. [redacted]53, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez dictó la sentencia núm. 2023-0490 de fecha 1 de noviembre de 2023, que rechazó la demanda en nulidad de deslinde y aprobó los indicados trabajos, ordenando al Registro de Títulos de Cotuí expedir el certificado de título que ampare el derecho de propiedad sobre la parcela resultante a favor de [redacted].

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por Inversiones [redacted] y Asociados, SRL., y la razón social Loor Valet Auto Import, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2024-0334, de fecha 10 de diciembre 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 en fecha 29 de noviembre del año 2023, por la razón social Inversiones [redacted] y Asociados, S.R.L., debidamente representada por su Gerente General la señora [redacted], y la

**Exp. núm.:** 517-22-00479
**Solicitud núm.:** 2025-R0052258
**Recurrente:** Inversiones [redacted] y Asociados, SRL. y comparte
**Recurrido:** [redacted] y comparte
**Materia:** Tierras
**Decisión**: Rechaza

razón social Loor Valet Auto Import, S.R.L., debidamente representada por su Gerente General, el señor [redacted], contra la Sentencia No. 2023-0490, de fecha primero (01) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuïí, referente al inmueble identificado Designación Catastral Posicional No. [redacted]53, del municipio de Cotuí, por haber sido interpuesta de conformidad a lo que establece la ley que rige la materia, y en cuanto al fondo, rechaza las conclusiones producidas por la parte recurrente en la audiencia de alegatos y conclusiones al fondo, celebrada en fecha 3 de julio del año 2024, y ratificadas en su escrito justificativo ampliatorio de conclusiones al fondo contenido en la instancia de fecha 12/07/2024, en virtud de todas las motivaciones que se exponen en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO:** Acoge, los numerales "Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto" de las conclusiones del Dr. [redacted], quien representa a la señora [redacted], vertidas en la audiencia de alegatos y las conclusiones al fondo celebrada en fecha 3 de julio del año 2024, y contenidas en el escrito justificativo de conclusiones al fondo, de fecha 26/07/2024, suscrito por el Licdo. [redacted], por sí y por el Dr. [redacted], por ser cónsonas con el ordenamiento jurídico que rige la materia inmobiliaria en la República Dominicana. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente, la Razón Social Inversiones [redacted] y Asociados, S.R.L., debidamente representada por su Gerente General la señora [redacted], y la Razón Social Loor Valet Auto Import, S.R.L., debidamente representada por su Gerente General, el señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor y provecho de los abogados de la parte recurrida, Licdo. [redacted] y el Dr. [redacted], en representación de la señora [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO:** Ordena a la Secretaría General de este Tribunal, comunicar la presente Sentencia al Registro de Títulos de

**Exp. núm.:** 517-22-00479
**Solicitud núm.:** 2025-R0052258
**Recurrente:** Inversiones [redacted] y Asociados, SRL. y comparte
**Recurrido:** [redacted] y comparte
**Materia:** Tierras
**Decisión**: Rechaza

Cotuí, para los fines indicados en el artículo 100, párrafos I y II del Reglamento General Núm. 787-2022 de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para su fiel cumplimiento, conforme la resolución dictada por el pleno de la Suprema Corte de Justicia. **QUINTO:** Confirma la Sentencia No. 2023-0490, de fecha primero (01) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí; cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero**: Se rechaza en todas sus partes la demanda en nulidad de deslinde incoada por INVERSIONES [redacted] Y ASOCIADOS, S.R.L. representada por [redacted], y la demanda en intervención voluntaria incoada por la razón social LOOR VALET AUTO IMPORT, S.R.L., por improcedente, mal fundada y carente de base legal y muy especialmente por Falta de prueba, en razón de que esta no ha demostrado mediante prueba irrefutable la afectación de algún derecho real principal para reclamar la nulidad de deslinde; **Segundo**: Aprobar los trabajos de deslinde realizado por el agrimensor [redacted], Codia 27670, dentro del ámbito de la parcela No. 77 del DC 13 de Cotuï, sobre una porción de terreno con una extensión Superficial de 668.00 mts2, cuyos aspectos técnicos fueron aprobados mediante contenido en el expediente no. [redacted]371, por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, quien autorizo la creación de la parcela resultante No. [redacted]53, a favor de la Señora [redacted], por esta haber cumplido con todos los requerimientos legales; **Tercero**: Que se condene a las partes demandantes INVERSIONES [redacted] Y ASOCIADOS, S.R L., debidamente representada por su gerente General [redacted], al pago de las costas procesales a favor y provecho del DR. [redacted] Y LICDO. [redacted] quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto**: Ordenar al registro de títulos de Cotui lo siguiente: a) Expedir el correspondiente certificado de títulos a favor de la Señora [redacted]

**Exp. núm.:** 517-22-00479
**Solicitud núm.:** 2025-R0052258
**Recurrente:** Inversiones [redacted] y Asociados, SRL. y comparte
**Recurrido:** [redacted] y comparte
**Materia:** Tierras
**Decisión**: Rechaza

HERNANDEZ, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 668.00 mis2., identificada con la designación catastral [redacted]53, por las razones antes expuestas. b) Cancelar cualquier nota preventiva que afecte este inmueble como producto de la presente litis; **Quinto**: ORDENAR, que la notificación de esta sentencia este a cargo de [redacted] 4., y [redacted], alguaciles ordinarios del tribunal de tierras de Jurisdicción original de Cotuí" (sic).

*III. Medios de casación*

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Omisión de estatuir**. Segundo medio:** Falta de valoración a los elementos probatorios. **Tercer medio:** Falta de motivos, violación al artículo 101 del reglamento de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria. (Violación al debido proceso y la tutela judicial efectiva). **Cuarto medio:** Desnaturalización de los hechos y de las pruebas aportadas" (sic).

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

**Juez ponente**: **Anselmo Alejandro Bello F.**

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 de defecto de la parte correcurrida [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21[1] de la Ley núm. 2-23.

9. En ese contexto, en el expediente reposa el original del acto núm. 0067/2025 de fecha 24 de enero de 2025 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, mediante el cual la parte recurrente efectuó el emplazamiento a la parte correcurrida, cuyo examen permite advertir que fue notificada en la [redacted], lugar en el que, conforme lo descrito en la sentencia impugnada, posee su domicilio [redacted], expresando el ministerial que fue entregado a [redacted], quien le manifestó ser secretaria y tener calidad para recibirlo.

10. En vista de que el referido acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 y la parte

[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.

correcurrida [redacted] no ha realizado las acciones 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 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*

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

*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 distintos y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[4].

15. Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente*

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

*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. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza son del tipo que generan un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer medio omisión de estatuir; en su segundo medio arguye falta de valoración a los elementos probatorios; en su tercer medio falta de motivos, violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, y en su cuarto medio alega desnaturalización de los hechos y de las pruebas aportadas. Por lo antes dicho, estos aspectos tienen una naturaleza que impone su examen directo, es decir, sin verificar de manera previa si ostentan interés casacional, conforme con el artículo 10.3 de la Ley 2-23.

*VII. Sobre el recurso de casación*

17. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente manifiesta,

[5] Op. cit.

en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de omisión de estatuir al no referirse, ni admitiendo ni rechazando a uno de los agravios planteados en su recurso de apelación, relativo a la violación al derecho de defensa, el debido proceso y la seguridad jurídica, pues tanto el tribunal de primer grado como la corte de apelación ignoraron que se dictó sentencia antes de que vencieran los plazos otorgados para el depósito del escrito de réplica, lo que colocó a las partes en estado de indefensión. Indica que los plazos corrían a partir del 28 de septiembre de 2023 y vencían el 24 de noviembre de 2023; sin embargo, la sentencia fue emitida el 01 de noviembre de 2023, antes de vencerse el plazo. Alega que el tribula *a quo* omitió pronunciarse sobre este agravio, incumpliendo su deber de motivar y responder todos los puntos propuestos, lo cual constituye una vulneración a su derecho de defensa y al derecho de recurrir; que el tribunal de alzada omitió pronunciarse respecto al medio de apelación en el que denunciaba que el tribunal de primer grado cometió vicio de omisión de estatuir al no pronunciarse en su sentencia sobre la intervención forzosa realizada contra [redacted]; como tampoco se refirió a la intervención voluntaria formalizada por la empresa Loor Valet Auto Import, SRL., por lo que la sentencia debe ser casada.

18. En cuanto a la omisión de estatuir fundada en que el tribunal *a quo* no dio respuesta al medio de apelación relativo a que el tribunal de jurisdicción

original falló antes de que concluyeran los plazos para el depósito de escrito de réplica, ha sido juzgado que *la omisión de estatuir solo puede dar lugar a la casación del fallo impugnado cuando dicha omisión surta alguna influencia en la decisión del fallo impugnado, pues, en definitiva, el objeto de la casación civil consiste en la verificación de si la norma ha sido bien o mal aplicada por los jueces del fondo*[6]. En vista de que en el caso la referida omisión no incide en ninguna medida en la decisión adoptada por el tribunal *a quo*, pues la actual parte recurrente tuvo la oportunidad en ese grado de presentar sus conclusiones formales, procede desestimar ese aspecto.

19. En cuanto a la alegada omisión de estatuir en que incurrió el tribunal *a quo* sobre lo denunciado en su instancia de apelación, respecto a que el tribunal de primer grado no se pronunció sobre la intervención forzosa realizada contra [redacted] y la intervención voluntaria de Loor Valet Auto Import, SRL., el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* expuso que en el recurso de apelación del que se encontraba apoderado no existían demandas incidentales; que respecto a Loor Valet Auto Import, SRL., este, aunque concluyó como interviniente voluntario, calidad en la que figuró en el tribunal de primer grado, en el tribunal de alzada, conforme los documentos que reposan en el expediente, ostentaba la calidad

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 207, 24 de julio 2020, BJ. 1316

de parte recurrente. En ese tenor, sus pretensiones fueron nuevamente conocidas en esa calidad y respondidas por el tribunal *a quo,* en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación.

20. Respecto a la intervención forzosa de [redacted], el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que esta fue llamada como parte recurrida en la apelación interpuesta por la actual parte recurrente, quienes concluyeron ante la alzada, solicitando que fuera acogida su intervención forzosa contra esta y que le fuera oponible la sentencia a intervenir, conclusiones que fueron rechazadas por el tribunal *a quo,* por lo que de manera implícita quedaron respondidas sus pretensiones respecto a la aludida intervención; por tanto se desestima el aspecto examinado, por no advertirse las violaciones denunciadas.

21. Para apuntalar su segundo medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* no realizó un estudio valorativo de los elementos probatorios presentados, entre los cuales se encuentran: a) el informe realizado por el Agrimensor Max Starlin León, Codia 23510, sobre los trabajos de investigación e ubicación parcelaria realizados a requerimiento de Inversiones [redacted] y Asociados, SRL., sobre el inmueble de su propiedad, [redacted]; b) la declaración jurada de fecha 19 de febrero de

2024, instrumentada por el Dr. [redacted], notario público de los del número para el municipio de Cotuí, donde los compareciente declaran que desde el año 2000 conocen a [redacted], que reconocen que este era el propietario de una porción de terreno con una superficie de 625 metros cuadrados dentro de la parcela núm. 77, Distrito Catastral núm. 13, municipio Cotuí y que en esta porción de terreno había un establecimiento comercial denominado Auto Centro [redacted], C. por A., ubicado en la carretera Duarte; además declaran los comparecientes que tienen conocimiento que desde aproximadamente más de 5 años donde funcionaba el local comercial de [redacted], actualmente funciona el local comercial Loor Valet Auto Import, SRL. c) el plano individual expedido por la Dirección Regional de Mensura Catastral, Departamento Noreste, parcela de origen núm. 77, Distrito Catastral núm. 13, donde el tribunal podrá comprobar la edificación o mejora que se encuentra construida en la porción de terreno que fue deslindada siendo esta donde en la actualidad funciona Loor Valet Auto Import, SRL. y donde anteriormente funcionaba el establecimiento comercial denominando Auto Centro [redacted], C. por A.; d) los Estatutos sociales, las actas de asambleas y el registro mercantil de la entidad Auto Centro [redacted], C. por A., a los fines de demostrar la ubicación del inmueble embargado y

adjudicado por Inversiones [redacted], SRL., siendo este el mismo donde hoy en día funciona Loor Valet Auto Import, SRL; que, estos documentos evidencian el origen de los derechos de cada una de las partes que se encuentran descritos y presentados a fin de justificar la nulidad de deslinde; e) el acto núm. 810/2022, de fecha 2 de junio de 2022, instrumentado por [redacted], alguacil del despacho judicial penal de Sánchez Ramírez, contentivo de proceso verbal de embargo inmobiliario donde el ministerial actuante hace constar que la porción de terreno embargada se encuentra ocupada por Loor Valet Auto Import, SRL., con el que se pretende demostrar que el deslinde en cuestión se practicó sobre la porción de terreno que ya había sido embargada, propiedad de [redacted] y que el letrero del aviso del deslinde fue colgado en el *dealer* Loor Valet Auto Import, SRL.; f) la sentencia de adjudicación núm. 0506-2022-SSEN-00519 de fecha 21 de octubre de 2022 dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Sánchez Ramírez. Que, no se evidencia entre los motivos ofrecidos por el tribunal *a quo* en la sentencia impugnada que se haya emitido juicio respecto a estos documentos depositados por ellos.

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

impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que por sentencia civil núm. 0506-2022-SSEN-00519 dictada en fecha 21 de octubre de 2022 por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial Sánchez Ramírez, la razón social Inversiones [redacted] & Asociados, SRL., resultó adjudicataria de una porción de terreno con una extensión superficial de 625 mts², dentro del ámbito de la parcela núm. 77, Distrito Catastral núm. 13, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, propiedad de [redacted], según constancia anotada matrícula núm. [redacted], expedida por el Registro de Títulos de Cotuí, producto de un embargo inmobiliario; que justificando sus derechos en la sentencia de adjudicación antes descrita, la razón social Inversiones [redacted] & Asociados, SRL., vendió la indicada porción de terreno a la razón social Loor Auto Import, SRL., por acto de venta de fecha 12 de enero de 2023, firmas legalizadas por el Dr. [redacted], notario público de los del número para el municipio Cotuí; b) que conforme con la copia de la constancia anotada matrícula núm. [redacted] de fecha 14 de junio de 2022, [redacted] es propietario de 44,266.23 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela de referencia; que [redacted] adquirió por compra a [redacted] por contrato de venta de fecha 13 de febrero de 2022, legalizadas las firmas por el Lcdo. [redacted]

**Exp. núm.:** 517-22-00479
**Solicitud núm.:** 2025-R0052258
**Recurrente:** Inversiones [redacted] y Asociados, SRL. y comparte
**Recurrido:** [redacted] y comparte
**Materia:** Tierras
**Decisión**: Rechaza

[redacted], notario público de los del número del municipio Cotuí, dos porciones de terrenos de 625 y 43 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela núm. 77, Distrito Catastral núm. 13, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, y en esa calidad inició los trabajos técnicos de deslinde ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en fecha 12 de julio de 2022, siendo autorizado el agrimensor [redacted]; c) que Inversiones [redacted] & Asociados, SRL, representada por [redacted], incoó una demanda en nulidad de deslinde contra [redacted], llamando en intervención forzosa a [redacted], sosteniendo que la porción de terreno deslindada por [redacted] es la misma porción de terreno que le fue adjudicada; que en su defensa, la parte demandada [redacted] planteó la inadmisibilidad de la demanda por falta de interés y calidad de la parte demandante, argumentando que ellos no tienen derechos registrados dentro de la parcela en cuestión; d) que el tribunal apoderado rechazó el medio de inadmisión, y en cuanto al fondo decidió rechazar la indicada litis, fundamentado en que la parte demandante no demostró las irregularidades invocadas y que procedía acoger los trabajos técnicos de deslinde por haberse cumplido con todos los requisitos de ley; e) que inconforme con la decisión, la parte demandante original la recurrió en apelación, argumentado, en esencia,

que el tribunal de primer grado violó su sagrado derecho de defensa y el debido proceso, así como el principio de seguridad jurídica en los procesos, que incurrió en desnaturalización de los hechos y las pruebas aportadas, en falta de valoración de pruebas, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y en falta de base legal; que el tribunal de alzada rechazó la indicada acción recursiva sosteniendo que conforme las pruebas ponderadas la ocupación material de la porción objeto de controversia se encuentra ocupada de manera pacífica por [redacted] desde el año 2008, quien a través de [redacted] alquiló el inmueble en cuestión a la razón social Loor Valet Auto Import, SRL., por contrato suscrito en fecha 1 de abril de 2018; en consecuencia, confirmó la sentencia apelada.

23. Para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* asumió los motivos del juez de jurisdicción original, que textualmente se transcriben a continuación:

"A. Que este tribunal en la instrucción de este proceso, ha podido establecer de que la parte demandada, señora [redacted], representada el SR. [redacted], ha mantenido y mantiene una ocupación pacífica en el inmueble deslindado desde el 2013y que inclusive, realizo un contrato de arrendamiento a la compañía LOOR VALET AUTO IMPORT, S.R.L. en el 2018, esa vez representada por el SR. [redacted] ACOSTA ARCENTO y que esa persona, el SR. [redacted] en audiencia de fecha 02-08-2023 expuso al tribunal que había hecho dicho arrendamiento en el año 2018. La cual realizo un deslinde en virtud de lo que contempla la resolución 355 del 2009, comprando sus

**Exp. núm.:** 517-22-00479
**Solicitud núm.:** 2025-R0052258
**Recurrente:** Inversiones [redacted] y Asociados, SRL. y comparte
**Recurrido:** [redacted] y comparte
**Materia:** Tierras
**Decisión**: Rechaza

derechos al Señor [redacted] VENTURA en la parcela 77 DC 13 de Cotuï. Y que por consiguiente la ocupación de la compañía LOOR VALET AUNTO IMPOR, S.R.L. es bajo la tolerancia de la parte demandada, como se puede contemplar en el contrato de arrendamiento ". B. "Que la parte demandante alega que el inmueble donde la parte demandada realizo el deslinde es el mismo inmueble que resultó adjudicataria por sentencia de adjudicación de la cámara civil y comercial de Sánchez Ramirez, INVERSIONES PICHARDOSANTOS Y ASOSCIADO, la cual fue vendido a la interviniente voluntaria COMPAÑÍA LOOR VALET AUTO INPOT, S.R.L Que en cuanto a este pedimento, este tribunal al revisar el caso en el contexto registral al abrigo de la ley 108-05 de registro Inmobiliario, en el expediente no consta ningún elemento de con visión que pueda probar al tribunal que el inmueble cuya titularidad invoca la parte demandante fue dada en garantía hipotecaria y posteriormente ejecutada a favor de la parte demandante, sea la misma que se ha hecho el deslinde a Favor de la parte demandada, señora [redacted], ya que esa precisión catastral no es posible cubrirla en el estado actual del presente caso, ya que la decisión de adjudicación al no establecer la ubicación de la mejora o del inmueble, solamente se refiere a un inmueble registrado, esto es la parcela 77 del 13 de Sánchez Ramirez. Ya que como se puede establecer en las constancias anotadas solamente da cuenta de la existencia del derecho, pero que su individualización se realiza mediante la mensura para el deslinde, por lo que este per se no es posible precisar donde está situada dicha porción, por lo que este tribunal entiende pertinente rechazar este pedimento por los motivos externados valiendo como sentencia sín tener que figurar en el dispositivo de la misma". C. "Que la parte demandante alega también que la demandada compro derechos al señor [redacted], unos 625 mis2 dentro del ámbito de la parcela 77 del 13, matricula [redacted], ubicada en los Multis y otra porción de terreno de 43 mts2 dentro del ámbito de la misma parcela y con la misma matricula y que la matricula en que se realizó el

deslinde en la constancia anotada a favor de [redacted] dentro del ámbito de la parcela 77 del 13 de Cotuï, tiene por matricula [redacted] expedida por la registradora de títulos de Cotuí, en fecha 14 06-2022y que sigue alegando la parte demandante que los trabajos de deslinde se realizaron con una matrícula diferente a las de las ventas, ya que la de la venta tiene matricula [redacted], que en cuanto a este pedimento, este tribunal pudo determinar y establecer, de que los derechos de la parte demandante, Señor [redacted], en los mismos se han realizado varios deslinde y que como consecuencia, cada vez que se ejecuta un deslinde, en dicha constancia, surge una nueva matricula a favor del propietario [redacted], pero que en definitiva se trata de los mismos derechos, a favor de su titular y por consiguiente entendemos que esta situación de ningún modo pude anular dichos trabajos por las situaciones externada por la parte demandante, por lo que se rechaza dicho petitorio ". D. "Que finalmente este tribunal ha podido también establecer que la parte demandante en cedes inmobiliaria ha cuestionado unos trabajos técnicos de deslinde a favor de la parte demandada, sin que las irregularidades invocadas hayan sido probadas en razón de que, como se ha dicho la obligación de la parte accionante del deslinde a favor de la parte demandada, sin que las irregularidades invocadas hayan sido probadas en razón de que, como se ha dicho la obligación de la parte accionante del deslinde es citar a las personas con interés que gire en torno a lo que existe en el mundo registral por constar en los asientos registrales. Por lo que la parte demandada al realizar dicho deslinde cito a todos los colindantes, cumpliendo con este requisito y técnicamente la mensura para ese deslinde fue aprobada por la dirección regional de mensuras catastrales correspondiente y que jurídicamente vale reiterar que no existe un derecho registrado o registrable que haya sido obviado y vulnerado en el presente deslinde". E. "Que finalmente este tribunal ha podido también establecer que la parte demandante, por lo que este tribunal entiende pertinente acoger dicho

deslinde, por entender que ha cumplido con los requisitos de ocupación, como lo establece los artículos 13 numeral A de la resolución 355 del 2009, así como también el mismo artículo de la resolución 790 2022, como el artículo 16 de la misma resolución en todos sus párrafos, por lo que en consecuencia rechazamos las pretensiones tanto de la parte demandante INVERSIONES PICHARDOS SANTOS Y ASOCIADOS, así como también de la interviniente voluntaria LOOR VALETR AUTO IMPORT, S.R.L., por improcedente" (sic).

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

"14. Establecido el origen de los derechos de propiedad de ambas partes, y tomando en consideración que la controversia que se suscita entre las mismas, se resume en que, tanto la parte recurrente como la recurrida, ubican materialmente sus derechos de propiedad sobre el mismo inmueble, de donde se extrae, que los derechos de propiedad de estos no son objeto de discusión, recayendo la controversia que ocupa la atención de este tribunal, en determinar, quién, verdaderamente ha tenido la ocupación sobre el inmueble litigioso, y de esta forma, establecer quién es el legítimo propietario del referido inmueble; en ese sentido, a los fines de arrojar luz al presente proceso, cada una de las partes acreditaron medios de pruebas en sustento de sus respectivas pretensiones, dentro de las que puede este tribunal señalar el Poder de Representación de fecha 05/09/2008, con firmas legalizadas por el Licdo. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de Cotuí, a través del cual, la señora [redacted], da poder tan amplio sí fuera necesario en favor del señor [redacted], para que en su nombre y representación pueda firmar, recibir y retirar cualquier tipo de documentación relacionada a un local comercial ubicado en la calle Mella de la ciudad de Cotuí, documento que le permitió suscribir el Contrato de Alquiler de fecha 30/10/2013, en favor del señor

[redacted], y el de fecha 01/04/2018, en favor de la razón social Loor Valet Auto Import S.R.L., ambos con firmas legalizadas por el Licdo. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de Cotuí; documentación que permite a este tribunal, constatar lo establecido por el tribunal de primer grado, en cuanto a la ocupación que de manera pacífica y a luz de todos en ese sector, mantiene la señora [redacted], desde el año 2008, que aunque,la parte recurrente alega que el inmueble deslindado y el embargado resultan ser el mismo,ante la falta de ocupación de la razón social Inversiones [redacted] & Asociados, S.R.L., y de quien adquirió la propiedad, al constituirse sus derechos de propiedad en una porción de terreno no determinada que no está individualizada del resto de la Parcela No. 777 del Distrito Catastral No. 13, del municipio de Cotuí, y demás, llama la atención de este tribunal, que la razón social Inversiones [redacted] & Asociados, S.R.L., una vez le fue adjudicado el inmueble propiedad del señor [redacted], y manteniendo un litigio sobre el mismo proceso del que también forma parte la también Razón Social Loor Valet Auto Import S.R.L., procedió a transferirlo en favor de esta, aun siendo de su conocimiento que Loor Valet Auto Import S.R.L., como se ha indicado anteriormente, resulta ser inquilina de la señora [redacted]. 15. Siguiendo ese orden, con el fin de esclarecer el asunto de que se encuentra apoderado este tribunal, resulta de interés señalar que, en la audiencia de fecha 02 de agosto del 2023, celebrada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, compareció en calidad de testigo el Señor [redacted], quien manifestó entre otras cosas, que desde el año 2013, ha alquilado en más de 5 ocasiones el inmueble involucrado en representación de la señora Juliana, destacando entre los inquilinos a los señores [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], el último en representación de Loor Valet Auto Import S.R.L., información que fue corroborada por el señor [redacted], quien compareció a la misma audiencia; a esa vista también

**Exp. núm.:** 517-22-00479
**Solicitud núm.:** 2025-R0052258
**Recurrente:** Inversiones [redacted] y Asociados, SRL. y comparte
**Recurrido:** [redacted] y comparte
**Materia:** Tierras
**Decisión**: Rechaza

compareció, el señor, [redacted], quien en resumen declaró que, el local edificado en el inmueble litigioso lo construyó el señor [redacted], sin embargo, no existe en el expediente ningún medio de prueba con que pueda este tribunal corroborar lo expresado por dicho señor; asimismo, en la audiencia celebrada por este tribunal en el lugar de ubicación del inmueble en fecha 25 de octubre del presente año, compareció el señor, [redacted], en calidad de informante y actual administrador de Loor Valet Auto Import, S.R.L., quien en sus declaraciones, entre otras cosas aseguró estar ocupando el inmueble en calidad de propietarios, información que no se corresponde con la contenida en la documentación que forma el expediente, la que revela que dicha razón social entra como inquilina de la señora [redacted], según documento de fecha 01/04/2018, en el que la señora [redacted], estuvo representada por el señor [redacted], y Loor Valet Auto Import, S.R.L., por el señor, [redacted], información que fue confirmada en las declaraciones ofrecidas en la misma audiencia; dejando todo lo antes indicado, claramente evidenciado que el inmueble embargado y la propiedad de la señora [redacted], no son la misma, y como consecuencia de esto se desvela la improcedencia de las pretensiones de la razón social Inversiones [redacted] & Asociados, S.R.L., así como también, las de la razón social Loor Valet Auto Import, S.R.L., quien indiscutiblemente ocupa el inmueble litigioso en calidad de inquilino, en razón de que la venta realizada en su favor, fue realizada por quien no tiene calidad para disponer de ese bien, por haber quedado demostrado que la legitima propietaria del mismo es la señora [redacted]." (sic).

25. Es criterio jurisprudencial, que *la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de documentos decisivos para la suerte del litigio, ya que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos*

*los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos relevantes para el litigio. Resultando la ponderación de documentos una cuestión de hecho de la exclusiva apreciación de los jueces de fondo que escapa al control de casación, salvo que se haya incurrido en desnaturalización*[7]; lo que no ha sido denunciado.

26. En el tenor de lo anterior, el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* valoró toda la documentación que le fue sometida, sustentando su decisión sobre aquellas que incidían directamente en la suerte del litigio. En este caso, el análisis de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* a fin de establecer la ocupación material de la porción objeto de litigio, examinó el poder de representación de fecha 5 de septiembre de 2008, mediante el cual [redacted] otorgó mandato a [redacted], en virtud del cual este último suscribió el contrato de alquiler de fecha 30 de octubre de 2013 a favor de [redacted], y el de fecha 1 de abril de 2018 en beneficio de la razón social Loor Valet Auto Import, SRL.

27. De igual forma, el tribunal de alzada tomó como base las declaraciones ofrecidas por el apoderado, quien compareció ante el tribunal declarando haber alquilado el inmueble a varias personas, incluyendo a [redacted], quien era el antiguo representante de la razón social Loor Valet Auto

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 8, 6 de febrero 2013, BJ. 1227

Import, SRL., lo cual fue corroborado por este en su declaración ante el tribunal.

28. De igual forma, expuso el tribunal *a quo* que compareció [redacted], quien expresó que el local edificado en el inmueble objeto del litigio lo construyó [redacted]; sin embargo, la jurisdicción de alzada estableció que en el expediente no constaba ningún medio de prueba que corroborará tales afirmaciones; asimismo compareció [redacted], en calidad de informante y actual representante de la razón social Loor Valet Auto Import, SRL., quien aseguró estar ocupando el inmueble en calidad de propietario, estableciendo el tribunal que tales declaraciones no se correspondían con la documentación que reposaba en el expediente, según la cual la indicada razón social ocupó el local en calidad de inquilina de [redacted], concluyendo la alzada que la porción embargada y la que ocupa la razón social Loor Valet Auto Import, SRL., no son las mismas, pues la venta realizada a favor de la indicada entidad fue realizada por una persona que no tenía calidad para disponer de ese bien. Por tanto, procede desestimar el medio examinado, por no advertirse la existencia del vicio denunciado.

29. Para apuntalar su tercer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* adoptó los motivos del tribunal de primer grado

y no hace acopio de la contestación relativa a los derechos adquiridos por la razón social Inversiones [redacted] y Asociados, SRL., y Loor Valet Auto Import, SRL., ni estableció en la sentencia criticada un razonamiento jurídico ni motivos adecuados que justifiquen el rechazo de sus pretensiones respecto a la nulidad del deslinde, por tratarse de una porción de terreno que ya había sido embargada y adjudicada a su favor, que forma parte de los reclamos de la demanda primigenia máxime cuando se ha podido comprobar de la lectura íntegra de la sentencia que ellos solicitaron, en virtud del efecto devolutivo de la instancia, conocer en toda su extensión el fondo de la litis; que el tribunal *a quo* no estableció en el dispositivo un mandato claro cuando en el ordinal segundo del fallo atacado estableció lo siguiente: *SEGUNDO: Acoge, los numerales "Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto" de las conclusiones del Dr.* [redacted], *quien representa a la señora* [redacted], *vertidas en la audiencia de alegatos y las conclusiones al fondo celebrada en fecha 3 de julio del año 2024…* Que era deber del tribunal *a quo* hacer constar en el dispositivo de la sentencia de forma concreta lo que se establece en los numerales "Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto" de las conclusiones el Dr. [redacted], y no simplemente hacer mención de ellos, incurriendo en el vicio de falta de motivos, lo que constituye una franca violación al artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción

Inmobiliaria y al debido proceso y de la tutela judicial efectiva consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución.

30. En ese sentido, señala que, la jurisprudencia más acorde con los criterios constitucionales establece: "se entiende por motivación aquella en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada, las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas o idóneas para justificar una decisión; que el incumplimiento de la motivación clara y precisa de las decisiones entraña de manera ostensible la violación al derecho de defensa, del debido proceso y de la tutela judicial efectiva, lo cual conlleva inexorablemente la nulidad de la sentencia (...)" (SCJ, Primera Sala, sent. núm. 81, 17 de julio 2013, BJ. 1232).

31. Que, el Tribunal Constitucional por su parte ha señalado que, el cabal cumplimiento del deber de motivación de las sentencias que incumbe a los tribunales del orden judicial requiere: "a) desarrollar de forma sistemática los medios en que fundamentan sus decisiones; b) exponer de forma concreta y precisa cómo se producen la valoración de los hechos, las pruebas y el derecho que corresponde aplicar; c) manifestar las consideraciones pertinentes que permitan determinar los razonamientos en que se fundamenta la decisión adoptada; d) evitar la mera enunciación genérica de principios o la indicación

de las disposiciones legales que hayan sido violadas o que establezca; No es ocioso indicar además, que el referido tribunal constitucional ha indicado que, la debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas". Sentencia núm. TC/0009/13, de fecha 11 febrero de 2013, dictada por el Tribunal Constitucional.

32. Respecto al alegato de que el tribunal *a quo* se limitó a adoptar los motivos del juez de primer grado y no hace acopio de la contestación relativa a los derechos adquiridos por ella, ni ofrece motivos sobre su demanda en nulidad del deslinde practicado por la actual parte recurrida, el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que los jueces del fondo estaban apoderados de una litis en oposición a homologación de trabajos deslinde incoada por Inversiones [redacted] & Asociados, SRL., representada por su gerente general [redacted], por lo que la jurisdicción de alzada no tenía que dar motivos particulares sobre el derecho de propiedad adquirido por la referida entidad, ya que sus derechos no estaban

siendo objeto de impugnación, sino su ubicación y si correspondían a la misma porción ocupada por la actual parte recurrida [redacted].

33. En esas atenciones, al comprobar el tribunal de alzada que la propiedad embargada por la parte recurrente razón social Inversiones [redacted] & Asociados, SRL., no se corresponde con la propiedad deslindada por la parte recurrida [redacted] y haber evidenciado que esta última se ha comportado como genuina propietaria, conforme con las pruebas aportadas al expediente, le permitieron confirmar lo decidido por el juez de primer grado, por haber quedado demostrado que por parte de este hubo una correcta valoración de los elementos de pruebas documentales, adoptando sus motivos, los cuales figuran transcritos en otra parte de esta sentencia y de los cuales se desprende que el deslinde practicado [redacted] fue aprobado, por cuanto no fueron probadas las irregularidades invocadas por la actual parte recurrente, puesto que la actual parte recurrida cumplió con los requisitos de ley.

34. Ha sido juzgado por esta Tercera Sala que *la motivación es la exposición sumaria de los puntos de hecho y de derecho que sirven de soporte a la sentencia, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para*

*justificar una decisión*[8]; de igual forma, se ha establecido que *los jueces de la apelación cumplen con el voto de la ley cuando, para confirmar la sentencia de primer grado, luego del estudio de los documentos aportados por las partes, hacen suyos los motivos de la primera decisión*[9]; tal y como sucedió en la especie, por lo que contrario a lo que arguye la parte hoy recurrente, del estudio de la sentencia impugnada se evidencia que el tribunal *a quo* aparte de los motivos que adoptado, expuso motivos propios y suficientes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera verificar que se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados en el aspecto examinado.

35. En cuanto a que el tribunal de alzada en el ordinal segundo del dispositivo de la sentencia impugnada no estableció un mandato claro, pues debió señalar de forma concreta lo que disponen los numerales que fueron acogidos, que al no hacerlo incurrió en falta de motivos.

36. El tribunal *a quo* en el ordinal segundo del dispositivo de la sentencia impugnada dispuso lo que se transcribe a continuación:

"SEGUNDO: Acoge, los numerales "Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto", de las conclusiones del Dr. [redacted], quien representa

[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 727, 31 de octubre 2018, BJ. Inédito
[9] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 663, 26 de abril 2017, BJ. 1277

a la señora [redacted], vertidas en la audiencia de alegatos y las conclusiones al fondo celebrada en fecha 3 de julio del año 2024, y contenidas en el escrito justificativo de conclusiones al fondo, de fecha 26/07/2024, suscrito por el Licdo. [redacted], por si y por el Dr. [redacted], por ser cónsonas con el ordenamiento jurídico que rige la materia inmobiliaria en la República Dominicana" (sic).

37. Es criterio jurisprudencial fijado por esta Tercera Sala que *es infundado el alegato de la insuficiencia de motivos que se fundamenta en el escaso contenido del dispositivo, ya que el dispositivo se apoya en los motivos consignados en el cuerpo de la decisión*[10]. En ese sentido, de la lectura del ordinal segundo del dispositivo de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal de alzada establece de forma tácita que los numerales segundo, tercero, cuarto y quinto de las conclusiones del Dr. [redacted] fueron presentadas en la audiencia de fondo celebrada en fecha 3 de julio de 2024 y que, conforme se advierte del examen integral de la sentencia criticada, se encuentran transcrita desde la página 9 hasta 11, por lo que contrario a lo que denuncia la parte recurrente, el tribunal no estaba en la obligación de transcribir nuevamente el contenido de los ordinales señalados, bastaba con enunciarlos en su dispositivo, tal y como y lo hizo; por tales motivos, procede desestimar el aspecto valorado.

38. Para apuntalar su cuarto medio de casación la parte recurrente alega, en

[10] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 137, 8 de julio 2020, BJ. 1316

esencia, que el tribunal *a quo* en el párrafo 15, página 25 de la sentencia impugnada estableció que no existe en el expediente ningún medio de prueba que le permita corroborar lo expresado por el testigo [redacted] respecto de que el local edificado en el inmueble litigioso lo construyo [redacted], evidenciando que las pruebas han sido desnaturalizadas, en virtud de que fue depositado el registro mercantil del establecimiento comercial Auto Centro [redacted], C. por A., los estatutos sociales de la compañía y las actas de asambleas donde se verifica que la dirección plasmada corresponde a ese establecimiento, ya que [redacted] tenía un *dealer* establecido en la porción de terreno que era de su propiedad y que según el registro mercantil de dicho negocio expedido por la Cámara de Comercio y Producción de Sánchez Ramírez, se encontraba ubicada en esa misma dirección donde actualmente funcionaba el *dealer* Loor Valet Auto Import, SRL., pudiéndolas corroborar de igual forma, con la declaración jurada de fecha 19 de febrero de 2024, instrumentada por el Dr. [redacted], notario público para el municipio Cotuí y con el plano individual emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

39. De igual forma arguye, que el tribunal *a quo* en la sentencia impugnada desnaturalizó los hechos y documentos, al establecer que la razón social

**Exp. núm.:** 517-22-00479
**Solicitud núm.:** 2025-R0052258
**Recurrente:** Inversiones [redacted] y Asociados, SRL. y comparte
**Recurrido:** [redacted] y comparte
**Materia:** Tierras
**Decisión**: Rechaza

Inversiones [redacted] & Asociados, SRL., no tiene calidad para disponer de ese bien, ya que fue depositado el acto de venta a favor de Loor Valet Auto Import, SRL., en relación con ese inmueble, cuyos impuestos por transferencia fueron pagados, por lo que esa compañía tiene vocación de propietaria y actualmente no ha podido realizar la transferencia de la carta constancia a su favor, precisamente por el deslinde irregular practicado por la actual parte recurrente [redacted]; que, además, ha pasado por alto la existencia de una sentencia de adjudicación a favor de esa compañía, conforme con el artículo 717 del Código Civil, modificado por la Ley núm. 764 de 1944, se transmitió los derechos de la propiedad embargada, en este caso de [redacted], por lo que en su indicada condición de propietaria, podía vender el inmueble, máxime cuando la sentencia de adjudicación adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

40. Continúa alegando, que tanto el tribunal de primer grado como el tribunal *a quo* le dieron total valor probatorio al documento de fecha 1 de abril de 2018, mediante el cual [redacted], representada por [redacted] le alquiló a la compañía Loor Valet Auto Import, SRL., sin determinarse en qué condición la actual parte recurrida alquiló el inmueble, ya que no podía el tribunal de alzada a través de este documento establecer que la actual parte recurrida tiene condición de propietaria, ya que para poder deslindar

procedió a la compra del inmueble.

41. El análisis del cuarto medio pone de manifiesto que los señalamientos en que se fundamenta tratan sobre cuestiones no presentadas ante los jueces del fondo de donde proviene la sentencia impugnada, debido a que no formaron parte de los argumentos en los que la parte recurrente, en su condición de parte apelante, justificó su recurso de apelación, pues según se advierte en la sentencia impugnada, específicamente en el numeral 10, páginas 22 y 23, la actual parte recurrente estableció, en esencia, que el tribunal de primer grado violentó su sagrado derecho de defensa, el debido proceso de ley y el principio de seguridad jurídica, que hubo desnaturalización de los hechos y de las pruebas, falta de valoración de otra y violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, por inoperancia de motivos y falta de base legal; como tampoco formó parte de los agravios expuestos en su instancia de apelación, la cual ha sido aportada a este expediente en ocasión del recurso de casación que nos ocupa.

42. En ese orden, es preciso señalar que *para que un medio de casación sea admisible es necesario que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de base a los agravios formulados por los recurrentes, puesto que, en principio, los medios nuevos no son admisibles en*

*casación, salvo si su naturaleza es de orden público*[11]. En el tenor de lo anterior, como los presuntos vicios denunciados en el medio examinado no fueron presentados ante los jueces del fondo y sin que sea un aspecto de orden público ni sobrevenido de la sentencia impugnada, por cuanto la falta de prueba sobre la ubicación de propiedad en litigio se viene estableciendo desde el tribunal de primer grado, procede declararlo inadmisible por haber sido planteado por primera vez en casación.

43. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela, que contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las pruebas aportadas, contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, criterios por los cuales procede rechazar el presente recurso de casación.

44. De conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas. En este caso la parte recurrida no pidió condenaciones en costas.

## *VIII. Decisión*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la

[11] SCJ, Tercera Sala, sent. 639, 29 de noviembre 2019, BJ. Inédito

**Exp. núm.:** 517-22-00479
**Solicitud núm.:** 2025-R0052258
**Recurrente:** Inversiones [redacted] y Asociados, SRL. y comparte
**Recurrido:** [redacted] y comparte
**Materia:** Tierras
**Decisión**: Rechaza

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

**ÚNICO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la razón social Inversiones [redacted] y Asociados, SRL., y la empresa Loor Valet Auto Import, SRL., contra la sentencia núm. 2024-0334 de fecha 10 de diciembre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**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.

*da*