REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1103

[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 [redacted] la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **29 de mayo de 2026**, años 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted] contra la sentencia núm. 2025-0027, de fecha 13 de febrero de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites de los recursos

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de junio de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo de Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted], de apellidos [redacted].

2. La defensa al recurso de casación principal y el recurso de casación incidental fueron presentados por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 14 de julio 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 Lcdos. [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial Factoría de Arroz [redacted], SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 16 de julio de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

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

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en desalojo y partición de bienes relictos del finado [redacted], incoada por [redacted], cónyuge supérstite, y los continuadores jurídicos de [redacted]: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sociedad comercial Factoría de Arroz [redacted], SRL., con relación a la designación catastral posicional núm. [redacted]13, municipio [redacted], provincia Duarte, con una extensión superficial de 122,640.36 metros cuadrados y una porción de terreno con una extensión superficial de 65,703.65 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la parcela núm. 38-D, Distrito Catastral núm. 4, municipio [redacted], provincia Duarte, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís dictó la sentencia núm. [redacted]0013, de fecha 23 de enero de 2018, que ordenó el desalojo de la demandada, ordenó a la registradora de títulos de San Francisco de Macroís cancelar la hipoteca convencional en primer rango, inscrita a favor de la demanda, acogió la instancia en solicitud de

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

partición y determinación de herederos, acogió el acto auténtico núm. 2, de fecha 25 de noviembre de 2014, y determinó que las únicas personas con capacidad legal para recoger los bienes relictos dejados por el finado [redacted] son sus hijos [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], así como [redacted], en calidad de cónyuge superviviente, ordenando al registro de títulos realizar las actuaciones de lugar.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la sociedad comercial Factoría de Arroz [redacted], SRL., con la intervención forzosa de [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2025-0027 de fecha 13 de febrero de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** Rechaza, parcialmente en cuanto al fondo, el recurso de apelación, interpuesto por la Factoría de Arroz [redacted] S.R.L., en contra de la Sentencia No. [redacted]0013, dictada en lecha 23 de enero del 2018, por la Segunda [redacted]bunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís, en relación a la Designación Catastral Posicional [redacted]13 del municipio [redacted], provincia Duarte, con una extensión superficial de 122,640.36 metros cuadrados, y a una porción de terreno con

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

una extensión superficial de 65,703.65 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 38-D del Distrito Catastral No. 4 de! municipio de [redacted], por las razones expuestas precedentemente. **SEGUNDO:** Rechaza, las conclusiones al fondo presentadas por el Licdo. [redacted], y a las que se adhirió la Licda. [redacted], quienes representan a la parte recurrida, en la audiencia de alegatos y conclusiones al fondo, celebrada en fecha 17 de octubre del año 2024. **TERCERO:** Acoge, el numeral "Segundo" de las conclusiones al fondo vertidas por el Licdo. [redacted], en la audiencia de alegatos y conclusiones al fondo, celebrada en fecha 17 de octubre del año 2024. **CUARTO**: Revoca, los numerales "Tercero y Cuarto", de la Sentencia No. [redacted]0013, dictada en fecha 23 de enero del 2018, por la Segunda [redacted]bunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís, por los motivos que constan. **QUINTO:** Mantiene con toda fuerza y valor jurídico la Hipoteca Convencional en Primer Grado, inscrita en los asientos de la Designación Catastral Posicional [redacted]13 del municipio [redacted], bajo el No. 190041140, en virtud de las consideraciones que anteceden esta decisión. **SEXTO:** Se compensan las cosas del procedimiento, respecto del Recurso de Apelación interpuesto por la por la Factoría [redacted], S.R.L., debidamente representada por su presidente el señor [redacted], en contra de la señora [redacted], cónyuge supérstite, y los sucesores del señor [redacted], señores, [redacted], en virtud de las consideraciones que anteceden. **SÉPTIMO**: Acoge, la demanda en intervención forzosa realizada por realizada por las señoras, [redacted] y [redacted], contra el señor [redacted], en razón de los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión. **OCTAVO**: Acoge, los

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

numerales "Sexto y Octavo" de las conclusiones al fondo de la Licda. [redacted], contenidas en la instancia de fecha 29 de noviembre del año 2024. **NOVENO**: Ordena, el desalojo inmediato del señor [redacted], de la porción de terreno con una extensión superficial de 65,703.65 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 38-D del Distrito Catastral No. 4 del municipio de [redacted], propiedad del finado [redacted], en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **DÉCIMO:** Se condena al señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, por haber sucumbido en sus pretensiones, en favor y provecho de la Licda. [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad, por las razones expuestas. **UNDÉCIMO**: Ordena a cargo de la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, el envío de esta sentencia por ante el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, a los fines establecidos anteriormente, y muy especialmente en virtud de lo dispuesto en el Párrafo IV del artículo 132, del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, a los fines de levantar la nota preventiva o cautelar que haya podido originar la litis de derechos registrados de la especie, una vez la presente decisión esté investida de la fuerza ejecutoria. **DUODÉCIMO**: Confirma parcialmente, la Sentencia No. [redacted]0013, dictada en fecha 23 de enero del 2018, por la Segunda [redacted]bunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís, con excepción de los ordinales "**Tercero** y Cuarto" de, cuyo dispositivo, con la supresión de los referidos ordinales, dice textualmente así: **Primero:** Declara buena y válida, en cuanto a la forma la Demanda Introductiva de Instancia, de fecha nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014), contentiva a la Litis sobre Derechos Registrados, relativo a la Parcela No. [redacted]12 del Municipio de [redacted] interpuesta por la señora [redacted] esposa común en bienes y los sucesores del finado [redacted], señores: Alina Grisely [redacted], [redacted] o

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y Braynt Santiago: en contra de la Factoría de Arroz [redacted], S.A., por haber sido hecha de conformidad a la Ley; y en cuanto al fondo la acoge, así como las conclusiones vertidas por sus abogados apoderados en audiencia de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil quince (2015), por estar sustentado en Derecho, en virtud de los motivos precedentemente expuestos; Segundo: Rechaza, las conclusiones al fondo vertidas en la audiencia de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil quince (2015), por el Licdo. [redacted], por si y por el Licdo. [redacted] y Dr. [redacted], así como su escrito motivado de conclusiones, de fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil quince (2015), en representación de la parte demandada, Factoría de Arroz Estévez-Diaz, S. A., por resultar improcedentes e infundados, en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de esta Sentencia; **Quinto:** Acoge, la Instancia en Solicitud de Partición y Determinación de Herederos, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil catorce (2014), interpuesta por las señoras [redacted], con relación a una porción de terreno con una extensión superficial de sesenta y cinco mil setecientos tres punto sesenta y cinco metros cuadrados (65,703.65Mts2), ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 38-D del Distrito Catastral No. 4 del Municipio de [redacted], amparada en el Certificado de Titulo No. 64-74 -matrícula actual [redacted]- y la Parcela No. [redacted]13 del Municipio de [redacted], con una extensión superficial de ciento veintidós mil seiscientos cuarenta punto treinta y seis metros cuadrados (122,640.36Mts2), amparada en la Matrícula No. [redacted], expedidos a favor del señor [redacted]; **Sexto:** Acoge, el Acto Auténtico No. 02, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil catorce (2014), contentivo de Acto de Determinación de Herederos: instrumentado por el Dr. [redacted]

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Manzueta, Notarlo Público de los del Número para el Municipio de San Francisco de Macorís; **Séptimo:** Determina, que las únicas personas con capacidad legal para recoger los bienes relictos dejados por el finado [redacted], son sus hijos los señores [redacted], YOHANA MARÍA SANTIAGO BOBADILLA Y [redacted]: así como la señora [redacted], en su calidad de cónyuge superviviente común en bienes del referido finado; **Octavo:** Ordena, a lo Registradora de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, CANCELAR la Constancia Anotada del Certificado de Título 64-74 -Matrícula actual [redacted]-, que ampara el derecho de propiedad de una porción de terreno con una extensión superficial de sesenta y cinco mil setecientos tres punto sesenta y cinco metros cuadrados (65,7()3.65Mts2), ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 38-D del Distrito Catastral No. 4 del Municipio de [redacted], registrada a favor del señor [redacted]: y en su lugar EXPEDIR Constancia Anotada del Certificado de Titulo que ampare el Derecho de Propiedad de la referida porción de terreno, en la siguiente forma y proporción: A) Con una participación de un cincuenta por ciento (50%), a favor de la señora [redacted], ...; como bien propio, en su calidad de copropietaria y cónyuge superviviente común en bienes del finado [redacted]; B) Con una participación de un ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%), a favor de ¡a señora [redacted], ...; como bien propio, en su calidad de sucesora del finado [redacted]: C) Con una participación de un ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%), a favor de la señora [redacted], ...; como bien propio, en su calidad de sucesora del finado [redacted]; D) Con una participación de un ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%o),

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

a favor de la señora [redacted], ...; como bien propio, en su calidad de sucesora del finado [redacted]; E) Con una participación de un ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%), a favor de la señora [redacted] ...; como bien propio, en su calidad de sucesora del finado [redacted]; F) Con una participación de un ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%), a favor del señora [redacted], ...; como bien propio, en su calidad de sucesora del finado [redacted]: G) Con una participación de un ocho punto treinta y tres por cientos (8.33%), a favor del señor [redacted] ...; como bien propio, en su calidad de sucesor del finado [redacted]; **Noveno:** Ordena, a lo Registradora de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, CANCELAR la Constancia Anotada del Certificado de Título Matrícula No. [redacted], expedida por el Registro de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís. que ampara el Derecho de Propiedad de la Parcela No. [redacted]I3 del Municipio de [redacted], con una extensión superficial de ciento veintidós mil seiscientos cuarenta punto treinta y seis metros cuadrados (122,640.36Mts2), registrada a favor del señor [redacted]; y en su lugar EXPEDIR Certificado de Título que ampare el Derecho de Propiedad del referido inmueble, en la siguiente forma y proporción: A) Con una participación de un cincuenta por ciento (50%), a favor de la señora [redacted], ...; como bien propio, en su calidad de copropietario y cónyuge superviviente común en bienes del finado [redacted]; B) Con una participación de un ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%), a favor de la .señora [redacted]. ...; como bien propio, en su calidad de sucesora del finado [redacted]; C) Con una participación de un ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%), a favor de lo señora [redacted], ...; como bien propio, en su

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

calidad de sucesora del finado [redacted]; D) Con una participación de un ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%), a favor de la señora [redacted], ...: como bien propio, en .su calidad de .sucesora del finado [redacted]; E) Con una participación de un ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%), a favor de la señora [redacted], ...; como bien propio, en su calidad de sucesora del finado [redacted]; F) Con una participación de un ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%), a favor del señora [redacted], ...; como bien propio, en su calidad de sucesora del finado [redacted]; G) Con una participación de un ocho punto treinta y tres por cientos (8.33%), a favor del señor [redacted], ...; como bien propio, en .su calidad de sucesor del finado [redacted]; **Décimo:** Condena, o la parte demandada Factoría de Arroz [redacted], S.A., al pago de un astreinte, consistente en la suma de mil pesos oro (RD$1,000.00), por cada día de retardo en la ejecución de la presente sentencia, a partir de la notificación de la misma; **Décimo Primero:** Condena a la Factoría de Arroz [redacted], S.A.. al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los Licdos. [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Décimo Segundo:** Ordena, a la [redacted] este Tribunal, comunicar la presente Sentencia a la Oficina del Registro de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales de este Departamento, a los fines de que sea levantada cualquier inscripción que haya sido originada con motivo de lo referida Litis sobre Derechos Registrados" (sic).

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medios de casación

a) en cuanto al recurso de casación principal interpuesto por [redacted], [redacted] *y* [redacted], *de apellidos* [redacted]

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación a los artículos: 544, 546, 1108, 1126, 1135, 1315, 2081, 2085, 2086 y 2087 del Código Civil dominicano; Violación a los artículos 6, 51, 68, 74, 111, de la Constitución de la República; violación del artículo 47 de la Ley 108-05 y articulo 179 de la resolución núm. 787-2022, que establece el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, por mala interpretación y aplicación. **Segundo medio**: Sentencia carente de adecuada motivación, constituyendo violación a los artículos 68 de la Constitución de la República y 141 del Código de Procedimiento Civil; y contradicción de motivos cuando revoca los numerales tercero, cuatro y el quinto del dispositivo de la misma" (sic).

b) en cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por [redacted], [redacted], [redacted] *y Yohama* [redacted]

8. La parte correcurrida y recurrente incidental invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación a los artículos: 544, 546, 1108, 1126, 1135, 1315, 2081, 2085, 2086 y 2087 del Código Civil dominicano; Violación a los artículos 6, 51, 68, 74,111, de la Constitución

de la República; violación del artículo 47 de la Ley 108-05 y articulo 179 de la resolución núm. 787-2022, que establece el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, por mala interpretación y aplicación. **Segundo medio**: Sentencia carente de adecuada motivación, constituyendo violación a los artículos 68 de la Constitución de la República y 141 del Código de Procedimiento Civil; y contradicción de motivos cuando revoca los numerales tercero, cuatro y el quinto del dispositivo de la misma" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar **Juez ponente**: **Anselmo Alejandro Bello F.**

9. 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 la solicitud de fusión

10. Mediante instancia de fecha 16 de julio de 2025, la sociedad comercial actoría de Arroz [redacted] requiere la fusión del presente expediente con los núms. 2025-R0732723 y 2025-R0631457, sosteniendo que en cada uno de los recursos se solicita la casación con envió respecto de la misma sentencia, a fin de evitar decisiones contradictorias, solicitando en consecuencia que sean

conocidos de manera conjunta, aunque decididos mediante disposiciones distintas.

11. En ese sentido, el artículo 25 párrafo I de la Ley 2-23 sobre el Recurso de Casación, establece que *…la Corte de Casación, si encuentra la solicitud hecha en tiempo oportuno y de buena administración de justicia al momento de decidir unirá los recursos y los resolverá mediante una misma sentencia, aunque por disposiciones distintas.*

12. En ese orden, la fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes pueda ser decidida, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia. En este caso, si bien los recursos de casación están dirigidos contra la misma sentencia, se trata de recursos incoados por distintas partes recurrentes y que atacan diferentes aspectos de la decisión impugnada, en virtud de tener intereses propios, por lo que procede desestimar la solicitud de fusión planteada.

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

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

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

14. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 518-2025 de fecha 1 de julio de 2025 instrumentado por [redacted] alguacil de estrado del Juzgado de Paz de [redacted], por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].

15. En ese sentido, en cuanto a la parte correcurrida [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] se verifica que por mediación de su abogado constituido, depositó en esta Suprema Corte de Justicia en fecha 14 de julio de 2025 su memorial de defensa y recurso incidental, sin embargo, hasta la fecha

[1] La parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios, en un plazo no [redacted] (10) días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento. Párrafo I.- El memorial de defensa y el inventario de documentos que hubieren sido depositados, será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir del depósito indicado en este artículo. Párrafo II.- La notificación del memorial deberá ser depositada en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia dentro de los cinco (5) días hábiles de su fecha de notificación al abogado recurrente. Párrafo III.- 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 será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

no ha procedido a realizar el depósito de la notificación correspondiente conforme establece el artículo 21 párrafo I de la Ley núm. 2-23.

16. En vista de que hasta el momento la referida parte correcurrida [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] no han cumplido con las exigencias que la referida Ley de casación coloca a su cargo procede declararlas en defecto, quedando desechado el memorial de defensa y el recurso incidental depositado, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

17. En cuanto a la parte correcurrida [redacted], el examen del precitado acto de emplazamiento permite advertir que fue notificado [redacted]. El acto fue recibido por [redacted], quien manifestó ser empleado de su requerido y tener calidad para recibir actos de esta naturaleza. Asimismo, tanto en la sentencia ahora impugnada como en su notificación, se hace constar como domicilio real de dicho correcurrido la *calle Duarte núm. 1, segundo nivel, municipio* [redacted]*, provincia Duarte.*

18. Lo anterior pone en evidencia que la parte correcurrida [redacted] no fue emplazada en ocasión del presente recurso de casación ni en su domicilio real ni en el domicilio de elección indicado en el acto de

notificación de la sentencia ahora impugnada en casación, realizada mediante acto núm. 1615/2025, de fecha 26 de junio de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de Duarte, a saber: *calle 27 de febrero No. 90 esquina Emilio Prud-Homme, Edificio IGNASAT,* el cual se aporta ante esta corte de casación. Esta irregularidad vulnera las disposiciones del artículo 19, párrafo I, de la Ley núm. 2-23, *el acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso.*

19. Es útil resaltar, que de conformidad con el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil *los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio (…)*. De igual forma, resulta oportuno señalar que, conforme con el precedente constitucional, *la notificación hecha en el estudio profesional del abogado es válida, a condición de que sea el mismo abogado que representó los intereses de la parte interesada ante el tribunal de alzada como en la nueva jurisdicción ante la cual se recurre*[2]; lo que no podemos advertir en este caso, puesto que la parte correcurrida [redacted] no ha comparecido ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en ocasión

[2] Sentencia núm. TC/0279/17, 24 de mayo 2017.

del presente recurso, ya que no ha producido ni notificado su memorial de defensa.

20. Por tanto, el acto núm. 518-2025 de fecha 1 de julio de 2025 instrumentado por [redacted], de generales que constan, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte correcurrida [redacted] no resulta eficaz, pues no cumplió con su cometido, que era llevar al conocimiento de esa parte el contenido del memorial de casación y emplazarla a comparecer ante esta Suprema Corte de Justicia, para exponer sus medios de defensa.

21. Según la Ley sobre Recurso de Casación núm. 2-23 el recurrente tendrá el deber en el término de cinco (5) días hábiles a contar de la fecha del depósito del memorial de casación en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, de emplazar a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna.

22. Conforme se deriva de ese ordenamiento, el acto de emplazamiento debe ser depositado por cualquiera de las partes en la secretaría general dentro de los cinco (5) días hábiles a contar de la fecha de notificación del último emplazado. Pasados quince (15) días hábiles, a contar del depósito del recurso de casación sin que se produzca el cumplimiento de la enunciada formalidad, la corte de casación está habilitada para pronunciar la caducidad por ausencia

de depósito del acto de emplazamiento que haya sido notificado a la parte recurrida.

23. Así las cosas, de conformidad con el procedimiento de casación —establecido en los artículos 19 y 20 de la norma indicada— la caducidad del recurso de casación es una sanción que procede contra el recurrente que no deposita el acto de emplazamiento dentro del plazo de quien (15) días hábiles y francos contados a partir de la fecha de interposición del recurso de que se trate. Es decir, que la sanción está vinculada específicamente al no depósito del acto de emplazamiento y no a su realización dentro del término estipulado en la ley.

24. Ahora bien, corresponde a esta corte de casación determinar si en la especie se verifica la existencia de un vínculo de indivisibilidad respecto de las partes del proceso conocido en la jurisdicción *a qua* y el inmueble objeto de litigio que impida que el presente recurso de casación sea valorado sin su participación o, por lo contrario, pronunciar la caducidad parcial conforme con el criterio establecido por esta Tercera Sala según el cual *si bien la falta de un emplazamiento válido produce en principio la caducidad del recurso, es preciso destacar que cuando se verifica que la parte que no fue regularmente emplazada no es beneficiaria de la decisión impugnada y que no existe un vínculo de indivisibilidad del objeto litigioso, la caducidad debe ser pronunciada de manera parcial respecto a*

esta[3].

25. A esos efectos, en ausencia de un emplazamiento válido a la parte correcurrida [redacted], procede declarar la caducidad parcial del recurso de casación, respecto de dicha parte, en razón de que no reviste la calidad de parte adversa a la actual recurrente, quien lo llamó en intervención forzosa en el curso del proceso, y por cuanto ambas resultaron afectadas por la sentencia impugnada al haberse rechazado el fondo de dicha intervención, sin que entre ellas se verifique un carácter contradictorio ni un vínculo de indivisibilidad que impida la continuación del recurso en cuanto a las demás partes, esto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta decisión.

VII. Sobre la admisibilidad del recurso de casación principal interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted]

a) en cuanto al interés casacional

26. 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.

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1339, 31 de julio 2024, BJ. 1364

27. 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*[4].

28. 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*

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

cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[5].

29. 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*[6].

30. 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*[7].

31. 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

[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[7] Op. cit.

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.

32. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, son del tipo que genera un interés casacional presunto, al denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en aspectos de su primer y segundo medios motivación inadecuada, violación a los artículos 68 de la Constitución de la República y 141 del Código de Procedimiento Civil, contradicción de motivos y errónea apreciación de los hechos y de las pruebas; mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo, al argumentar en su primer medio violación a los artículos 544, 546, 1108, 1126, 1135, 1315, 2081, 2085, 2086 y 2087 del Código civil dominicano; 6, 51, 68, 74, 111, de la Constitución de la República; violación del artículo 47 de la Ley núm. 108-05 y articulo 179 de la resolución núm. 787-2022, que establece el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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.

33. Para apuntalar aspectos de su primer y segundo medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada incurre en falta e insuficiencia de motivación y en contradicción de motivos, al reconocer por un lado la ocupación irregular del inmueble por parte de la Factoría de Arroz [redacted], SA. y, por otro, adoptar un dispositivo contrario sin una debida fundamentación jurídica. Sostiene además que la corte *a qua* no expuso las razones de hecho y de derecho que justifican su decisión, se apartó del objeto del proceso y no valoró adecuadamente los planteamientos y pruebas sometidos a su consideración, vulnerando así los artículos 68 de la Constitución y 141 del Código de Procedimiento Civil, así como el deber de motivación desarrollado por el Tribunal Constitucional. Aduce, además, que el tribunal *a quo* incurrió en errónea apreciación de los hechos y de las pruebas al rechazar la cancelación de la hipoteca por falta de prueba del pago, así como al desestimar el desalojo de la Factoría de Arroz [redacted], SA., pese a alegadamente haberse entregado el inmueble para el cobro de una deuda, cuestionando además la valoración de la posesión y de la explotación económica del inmueble.

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

34. La valoración de los aspectos y medio reunidos 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 el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Francisco fue apoderado de una litis sobre derechos registrados en desalojo y partición, incoada por los continuadores jurídicos de [redacted]: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sociedad comercial Factoría [redacted], SRL., respecto de la designación catastral posicional núm. [redacted]13, municipio [redacted], provincia Duarte, con una extensión superficial del de 122,640.36 metros cuadrados y una porción de terreno con una extensión superficial de 65,703.65 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la parcela núm. 38-D, DC. núm. 4, municipio [redacted], sustentada en que la parte demandada posee una posesión irregular, injustificada e ilícita; b) la referida litis fue decidida mediante sentencia núm. [redacted]013 de fecha 23 de enero de 2018, en la forma que se indica en el párrafo 5 de la presente sentencia; c) que, no conforme con lo decidido, la sociedad comercial Factoría [redacted], SRL. recurrió en apelación, siendo llamado en intervención forzosa [redacted], a requerimiento de la parte correcurrida en

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

apelación [redacted] y [redacted], [redacted] y [redacted], bajo el alegato de que ocupa la parcela núm. 38-D sin ostentar la calidad legal que le habilite para dicha posesión. Dicha intervención fue acogida parcialmente, disponiéndose el desalojo de [redacted] del referido inmueble, así como también el rechazó parcial del recurso de apelación interpuesto por la Factoría de Arroz [redacted], SRL., manteniendo la hipoteca convencional en primer rango a favor de dicha sociedad, entre otras disposiciones que se detallan en el párrafo 6, de la presente decisión, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

35. Para fundamentar su decisión de mantener la referida hipoteca y rechazar el desalojo de la entidad Factoría de Arroz [redacted], SRL., el tribunal *a quo* expuso en las páginas 25 y 26 de la sentencia impugnada, los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"10. Que, ante las pretensiones que envuelve el presente recurso de apelación, y lo decido por el tribunal de primer grado, resulta relevante indicar, que lo que realmente impugna la parte recurrente es la cancelación de la hipoteca inscrita sobre la Designación Catastral Posicional [redacted]13 del municipio [redacted], y el desalojo de la misma, ordenado en su contra; en ese orden, tras haber asumido el juez de primer grado en el caso de la especie, que la entrega de arroz en cáscara que recibía la Factoría de Arroz [redacted], de los señores [redacted] y la señora [redacted], y la posesión que ha mantenido la referida factoría sobre el inmueble, que le

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

ha permitido sembrarlo y cultivarlo, equivalía al pago de la hipoteca, y en consecuencia ordenó su cancelación, este tribunal entiende necesario indicar que, la radiación de una hipoteca formalmente inscrita en el Registro de Títulos, tiene lugar cuando el responsable de la deuda ha pagado la totalidad de la misma, y eV acreedor lo manifiesta expresamente, partiendo de esto, resulta procedente señalar que dentro del legajo de piezas que conforma el expediente no existe ningún documento que haga referencia al pago de la hipoteca en cuestión, que por el contrario, luego de este tribunal realizar una verificación y un análisis de las documentaciones aportadas por las partes envueltas en el presente litigio, ha podido constatar que fue aportado por la parte recurrente, un amplio inventario de facturas a créditos con fechas que van desde el año 2009 al 2017, así como también, una cantidad considerable de cheques y fotocopias de los mismos, emitidos por Factoría de Arroz [redacted], a pagarse tanto al finado [redacted], como a la señora [redacted], con fechas desde 2009 al 2011, documentaciones que conjuntamente con todo lo ventilado ante este tribunal y el Tribunal de primer grado, permiten determinar que evidentemente, existen otros compromisos de índole monetarios entre la Factoría de Arroz [redacted], y los señores [redacted] y [redacted], tal como declaró el señor [redacted], en su comparecencia ante el tribunal de Jurisdicción original; de manera que, ante la inexistencia de documentos que demuestren el cumplimiento de la obligación contraída por el [redacted], con la Factoría de Arroz [redacted], y asumiendo el criterio establecido por nuestra Suprema Corte de Justicia, de que, cuando se trata de Litis Sobre Derechos Registrados, la prueba documental es la prueba por excelencia, teniendo preponderancia sobre las demás, este tribunal entiende procedente y de derecho revocar el ordinal cuarto de la sentencia impugnada, que ordena la cancelación de la hipoteca inscrita bajo el No. 190041140, por haber quedado comprobado que dicha obligación no ha sido cumplida. 11. En ese orden, en lo referente al desalojo ordenado en contra de

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la Factoría de Arroz [redacted], S.R-L., tomando en consideración que la posesión que mantiene dicha entidad sobre el inmueble litigioso, tiene origen según declaraciones tanto de los recurridos como del señor [redacted], y la señora [redacted], en un arreglo verbal al que arribaron los mismos, con la finalidad de que la factoría cobrara la deuda que mantenía el señor [redacted], con esta, por tanto, al haber corroborado este tribunal que el señor [redacted], además del préstamo hipotecario concertado con la factoría, al tiempo mantenía otras negociaciones consistentes en despacho de mercancías y servicios, créditos que a la fecha de esta decisión se desconoce la cantidad adeudada, así como también la cantidad saldada, por lo que, no puede considerarse como erróneamente estableció el juez de primer grado, que es una posesión irregular, injustificada e ilícita por) ducto de la cual la Factoría de Arroz [redacted], se está enriqueciendo ilícitamente, por haber quedado demostrado que la entrada de la factoría al inmueble de referencia que decisión de los hoy recurridos, y que aún se desconoce la realidad de dichos compromisos monetarios, cuestiones que permiten a este tribunal acoger la solicitud de la parte recurrente en lo que se refiere al desalojo pronunciado contra, apreciaciones que conjuntamente con lo establecido en el considerando anterior, permiten a este tribunal acoger parcialmente el presente recurso de apelación, y por tanto, solo procede revocar, lo decidido por el tribunal de primer grado, en los ordinales tercero y cuarto", referentes al desalojo de la Factoría de Arroz [redacted], S.A., de la Designación Catastral Posicional [redacted]13 del municipio [redacted], así como la cancelación de la hipoteca convencional en primer grado, inscrita bajo e! No. 190041140, permaneciendo con todos sus efectos los de más ordinales de la sentencia impugnada" (sic).

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

36. En relación con la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y la falta de motivación invocada por la parte recurrente, conviene precisar que dicho texto ha quedado subsumido en el artículo 98 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el cual complementa la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y dispone que las decisiones judiciales deben contener los motivos en que se fundamentan, siendo este el texto aplicable en la materia.

37. En ese contexto, del examen de la sentencia impugnada se constata que la misma contiene una exposición clara, suficiente y jurídicamente sustentada de los fundamentos de hecho y de derecho que la respaldan, lo que permite verificar que el tribunal *a quo* identificó los hechos relevantes del proceso, valoró los elementos de prueba sometidos a su consideración y explicó las razones jurídicas que justifican la solución adoptada.

38. En cuanto al agravio relativo a la errónea apreciación de los hechos y de las pruebas, al rechazar la cancelación de la hipoteca por falta de prueba del pago, así como al desestimar el desalojo de la Factoría de Arroz [redacted], SA., pese a alegadamente haberse entregado el inmueble para el cobro de una deuda, esta Tercera Sala es de criterio que el mismo carece de fundamento. En efecto, el tribunal *a quo* estableció, con base en la valoración de las pruebas aportadas, que no existía documento alguno que acreditara el pago total de la

obligación garantizada, condición indispensable para la radiación de la hipoteca inscrita, reteniendo además la existencia de relaciones crediticias entre las partes cuya extinción no había sido debidamente demostrada.

39. Asimismo, respecto del desalojo, el tribunal de alzada retuvo que la ocupación del inmueble por parte de la Factoría de Arroz [redacted], SA., tuvo su origen en un acuerdo entre las partes vinculado al cobro de obligaciones pendientes, lo que excluye la configuración de una ocupación ilícita o injustificada en los términos apreciados por el juez de primer grado, razón por la cual revocó ese aspecto de la sentencia apelada.

40. En esas condiciones, y luego del examen de los aspectos impugnados, se verifica que la decisión impugnada contiene una motivación coherente, suficiente y exenta de contradicción, así como una adecuada valoración de los elementos de pruebas relativos tanto a la cancelación de la hipoteca como al desalojo del inmueble, que permite comprender las razones de la revocación parcial adoptada y satisface las exigencias del artículo 98 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, por lo que procede desestimar los alegados vicios.

c) en relación con los medios de casación sobre los cuales el recurrente tenía 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.

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

41. Apunta la parte recurrente en los demás aspectos de su primer medio de casación, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación por mala interpretación y aplicación de los artículos 544, 546, 1108, 1126, 1135, 1315, 2081, 2085, 2086 y 2087 del Código Civil dominicano; 6, 51, 68, 74 y 111 de la Constitución de la República; 47 de la Ley núm. 108-05; y 179 de la Resolución núm. 787-2022, que establece el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

42. En el presente caso, tras la debida ponderación de los aspectos del referido 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 del examen de su desarrollo se advierte que la parte recurrente se limitó a exponer la casación de la sentencia impugnada fundamentado en una alegada violación de los artículos 544, 546, 1108, 1126, 1135, 1315, 2081, 2085, 2086 y 2087 del Código Civil dominicano; 6, 51, 68, 74 y 111 de la Constitución de la República; 47 de la Ley núm. 108-05; y 179 de la Resolución núm. 787-2022, que establece el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo

alguno en cuál de las tres (3) causales previstas respecto de ese instituto apoya los aspectos y medio de casación, esto es sin justificar 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 los cuales existe jurisprudencia contradictoria. Por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declara inadmisible los aspectos del medio examinado por falta de interés casacional objetivo.

43. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

44. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie.

VIII. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina

Exp. núm.: 0999-14-01171
Solicitud núm.: 2025-R0631457
Recurrente: [redacted] ([redacted]) y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 principal interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted] contra la sentencia núm. 2025-0027, de fecha 13 de febrero de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, 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 del Lcdo. [redacted], abogado de la parte correcurrida Factoría de Arroz [redacted], SRL., quien afirma avanzarlas en su totalidad.

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.

am