REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1481

[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 julio 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 sociedad comercial Ruamar, SRL., contra la sentencia núm. 2022-0214 de fecha 25 de agosto de 2022, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 20 de octubre de 2022, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Ruamar, SRL., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 8 de marzo de 2023, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. Mediante resolución núm. 033-2025-SRES-00807, dictada en fecha 7 de octubre de 2025 por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró la exclusión de la parte correcurrida [redacted].

4. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023, sobre

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación de dictamen del ministerio público y de celebración de audiencias, si todavía no se ha requerido dictamen ni se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación.*

II. Antecedentes

5. En ocasión del proceso de saneamiento iniciado a partir de los trabajos de mensura realizados a requerimiento de [redacted] con relación al inmueble identificado como DC posicional núm. [redacted]84, municipio Tenares, provincia Hermanas Mirabal, realizado a requerimiento de [redacted] el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal dictó la sentencia núm. [redacted] de fecha 21 de febrero de 2020, que acogió los trabajos técnicos y ordenó el registro del derecho de propiedad de la parcela resultante a favor de la reclamante.

6. La precitada decisión fue objeto de un recurso de revisión por causa de fraude interpuesto por [redacted], con la intervención voluntaria de la sociedad comercial Ruamar, SRL., dictando el Tribunal

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2022-0214 de fecha 25 de agosto de 2022, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Acoge en la forma como en el fondo la instancia de fecha quince (15) de octubre de dos mil veintidós (2022), dirigida a este Tribunal por el señor [redacted], debidamente representado por sus abogados apoderados licenciados [redacted] y [redacted], por ser interpuesta cumpliendo con los requisitos contemplados en la normativa inmobiliaria. **SEGUNDO:** Acoge las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha veintidós (22) de junio de dos mil veintidós (2022), por el señor [redacted], a través de sus abogados constituidos licenciados [redacted] y [redacted], por las razones que se indican en el cuerpo de esta sentencia. **TERCERO:** Rechaza las conclusiones subsidiarias y más subsidiarias planteadas en la audiencia de fecha veintidós (22) de junio de dos mil veintidós (2022), por la entidad comercial Ruamar [redacted]., vía sus abogados apoderados licenciados [redacted] y [redacted], por los motivos que se exponen en esta sentencia. **CUARTO:** Revoca en todas sus partes la Decisión núm. [redacted], de fecha veintiuno (21) de febrero de dos mil veinte (2020), dictadas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal, por las razones que se hacen constar en la parte motivacional de esta sentencia. **QUINTO:** Ordena al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal, cancelar el Certificado de Título matrícula núm. [redacted], de fecha quince (15) de octubre de dos mil veinte (2020), que ampara el derecho de propiedad de la designación catastral núm. [redacted]84, expedido por el Registro de Títulos

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de Salcedo a favor de la señora [redacted]. **SEXTO:** Ordena al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal, cancelar la hipoteca convencional en primer rango, de fecha catorce (14) de septiembre de dos mil veinte (2020), que figura inscrita en el Registro Complementario de la designación Catastral núm. [redacted]84, a favor de la entidad comercial Ruamar [redacted]., así como la certificación de acreedor a su favor, por las razones que anteceden. **SÉPTIMO:** Ordena la celebración de un nuevo proceso judicial de saneamiento para que sean citados todos los que entiendan tener algún derecho o interés en la designación catastral núm. [redacted]84, a cargo del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal, **OCTAVO;** Condena a la señora [redacted] y a la entidad comercial Ruamar S.R.L., al pago de las costas del procedimiento ordenando que sean distraídas en favor y provecho de los licenciados [redacted] y [redacted]. **NOVENO:** Ordena al secretario general de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, remitir esta sentencia y el expediente núm. 0[redacted]3, al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal, para los fines indicados anteriormente. **DÉCIMO:** Ordena al secretario general de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, colocar un ejemplar del dispositivo de esta sentencia en la puerta de este Tribunal en cumplimiento de las disposiciones contempladas en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y en el Reglamento de los Tribunales Inmobiliarios" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta de valoración de los medios de

inadmisión presentados y de los contratos para cancelar una hipoteca. **Segundo medio**: Violación al principio de razonabilidad de acuerdo con la publicidad, falta de base legal, de motivación, sobre el saneamiento (la posesión intelectual y material), otros vicios de la sentencia" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

9. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de valoración de los medios de inadmisión propuestos, particularmente el relativo al plazo de prefijado de un (1) año para interponer el recurso de revisión por causa de fraude conforme a lo establecido en el artículo 86 de la Ley núm. 108-05 sobre

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Registro Inmobiliario; que el tribunal *a quo* otorgó más valor probatorio a un contrato de venta de fecha 2012, no inscrito en el Registro de Títulos, el cual carece de fecha cierta y de oponibilidad registral, que a un certificado de título con efectos erga omnes, en violación del principio de publicidad y de la presunción de exactitud que lo ampara; que el tribunal *a quo* le reconoció a [redacted] calidad para actuar en justicia, pese a alegarse la ausencia de un derecho registral oponible; que inobservó las reglas del debido proceso al no poner en causa al [redacted]; y que la jurisdicción de alzada canceló la certificación de acreedor hipotecario sin establecer los elementos de mala fe ni la acreditación de fraude ni base legal suficiente.

10. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos, de las cuales se verifica: a) que [redacted] interpuso un recurso de revisión por causa de fraude contra la sentencia de saneamiento que adjudicó el inmueble objeto de litis a favor de [redacted]; b) que en sustento de su acción alegó haber sido privado de derechos sobre el inmueble como consecuencia de maniobras fraudulentas ocurridas durante el proceso de saneamiento, depositando diversos documentos para sustentar sus pretensiones; c) que [redacted]

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Santos y la entidad comercial Ruamar, SRL., se opusieron al referido recurso, sosteniendo la validez del certificado de título emitido como resultado del saneamiento; y d) que mediante la sentencia ahora impugnada en casación, el tribunal *a quo* acogió el recurso de revisión por causa de fraude.

11. Para fundamentar su decisión en cuanto a los agravios propuestos en el medio objeto de estudio, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"2. En cuanto al plazo prefijado es preciso resalta, que del estudio y ponderación de los documentos que integran el expediente se ponen de manifiesto los hechos que se exponen a continuación; a-) que la DC Posicional núm. [redacted]84 del municipio de Tenares fue adjudicada a favor de la señora [redacted], mediante decisión núm. [redacted], de fecha veintiuno (21) de febrero de dos mil veinte (2020), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal; b-) que el certificado de Título que surgió del proceso de saneamiento y mediante el cual se garantiza el derecho de propiedad de la designación catastral núm. [redacted]4, fue emitido por el Registrador de Títulos de Salcedo en fecha quince (15) de octubre de dos mil veinte (2020); C-) que la instancia contentiva del Recurso de Revisión por Causa de Fraude fue depositada en la Secretaría de este Tribunal Superior de Tierras en fecha quince (15) de octubre de dos mil veintiuno (2021). De lo cual se deduce que tomando en cuenta que los plazos de año se computan de fecha a fecha y no son francos, de ahí que tomando en cuenta que la instancia contentiva del Recurso de Revisión por Causa de Fraude fue depositada por el señor [redacted], el quince (15) de octubre de dos mil veinteno (2021), es decir, que el último día

no había finalizado, lo que evidencia que fue interpuso dentro del plazo contemplado en el párrafo 1 del artículo 86 de la ley 108-05 de Registro inmobiliario, el cual prescribe que: "Toda persona que se considere fue privada de un derecho, por una sentencia obtenida fraudulentamente puede interponer este recurso por ante el Tribunal Superior competente, en un plazo no mayor de un (1) año después de expedido el certificado título correspondiente." De manera que el recurso resulta, admisible, por tanto, procede rechazar el medido de inadmisión invocado en la audiencia de fecha veintidós (22) de junio de dos mil veintidós (2022), por la Interviniente Voluntaria sociedad comercial Ruamar, [redacted]., a través del licenciado [redacted] quien actúa por sí y por el licenciado [redacted], sin la necesidad de hacerlo figurar en el dispositivo de esta decisión. En relación con el medio de inadmisión consistente en la falta de calidad, es preciso señalar que al verificar las piezas que reposan en el expediente suministradas por los litigantes como medio de convicción, entre las que se destacan: a-) varias facturas emitidas por la Ferretería Garpa, [redacted]. Materiales de Construcciones en General, a nombre del señor [redacted]; b-)el Acto Acuerdo de fecha veintinueve (29) de diciembre de dos mil catorce (2014), legalizado por la licenciada [redacted], Notaría de los del número para el municipio de Tenares, suscrito por los señores [redacted] y [redacted],; c-) el Acto de Venta de fecha veinticinco (25) de abril del año dos mil doce (2012) legalizado por la notario referida anteriormente y suscrito por los señores [redacted] en calidad de vendedor y por los señores [redacted] y [redacted] en calidad de compradores; d-) una gran cantidad de recibo conteniendo distintas sumas de monedas en dólares enviados de Estados Unidos a la señora [redacted], por el señor [redacted]. Lo que permite entender que el demandante se encuentra íntimamente vinculado con los hechos que motivaron este recuro de revisión por causa de fraude que afecta la designación Catastral núm.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted]84, al quedar comprobado con las piezas señaladas anteriormente, que el señor [redacted], reúne los requisitos exigidos por la ley para accionar en este proceso, ya que goza de la calidad necesaria para interponer la presente acción, tomando en consideración que la calidad para actuar en justicia la tiene todo aquel que es titular de un derecho. La calidad es la traducción procesal de la titularidad del derecho sustancial, es decir, que la calidad es el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia o el título con que una parte figura en el procedimiento. En ese sentido la Suprema Corte de Justicia ha juzgado, que la calidad es el título en cuya virtud una persona figura en un acto jurídico o en un proceso. SCJ. [redacted]., 27 de mayo de 2009, núm. 32. [redacted].1182, citada por [redacted], en su obra Repertorio de la Jurisprudencia Civil, Comercial e Inmobiliaria de la República Dominicana (2001-2014). De ahí que durante la instrucción del proceso, quedó más que evidenciado que el hoy demandante tiene calidad para participar en este proceso, contrario a como erradamente arguye la Interviniente Voluntaria sociedad comercial Ruamar, [redacted]., a través de sus abogados apoderados, por tanto, procede rechazar el señalado medio de inadmisión sin la necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia. 4. En lo que se refiere al medio de inadmisión por la prescripción de la responsabilidad contractual en el entendido de haber transcurrido más de dos (02) años del contrato por el cual alega su supuesto derecho de propiedad. En lo que se refiere a este pedimento, es importante significar, que no hay dudas ni mucho menos se trata de un hecho controvertido, que mediante el Acto de Venta Bajo Firma Privada de fecha veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012), legalizado por la licenciada [redacted], Notaría de los del número para el municipio de Tenares, los señores [redacted] y [redacted], adquieren una porción de terreno con una extensión superficial de 116 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 141 del Distrito Catastral cinco (05) del municipio de Tenares. 5. De lo anterior se observa, que la porción de terreno adquiridas

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

por los señores [redacted] y [redacted], en el ámbito de la parcela núm. 141 del Distrito Catastral cinco (05) del municipio de San Francisco de Macorís, al momento de comprar estaba sin sanear, pero había sido mensurada, por lo que al tratarse de un terreno sin sanear y presumiendo que el vendedor reside en el mismo distrito judicial de los compradores, le correspondía la prescripción de cinco (05) años contemplada en el artículo 2265 del Código Civil, en ese sentido también cabe destacar que la Interviniente Voluntaria sociedad comercial Ruamar, [redacted]., invoca la prescripción para sustentar el presente medio de inadmisión, sin embargo, es preciso puntualizar que a pesar de que no aportó el contrato de hipoteca convencional en primer rango que suscribió con la señora [redacted], y donde se pone en garantía del préstamo otorgado a dicha señora el Certificado de Título matrícula [redacted], surgido del proceso de saneamiento que hoy se ataca a través del presente recurso de revisión por causa de fraude, no hay dudas que a la luz de los hechos y circunstancias que se revelan de las documentaciones que constan en el expediente, la Interviniente Voluntaria no advirtió que al momento de contratar con la señora [redacted], no había vencido el plazo del año contemplado en el párrafo 111 del artículo 86 de la ley 108-05 de Registro inmobiliario, pero más aún que en cumplimento a lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento General de Registro de Títulos, en el reverso del Certificado de Título figuraba una anotación que textualmente expresaba lo siguiente: Cuando se emita el Certificado de Título como consecuencia de un proceso de saneamiento, el Registro de Títulos hará constar en el texto del certificado la siguiente nota:" La sentencia en que se fundan los derechos garantizados por el presente certificado de título puede ser impugnada mediante el recurso de revisión por causa de fraude durante un (1) año a partir de la emisión del presente. Ninguna persona que adquiera este inmueble antes del vencimiento del plazo indicado se reputa tercero adquirente de buena fe". De ello se extrae que los argumentos enarbolados por la Interviniente Voluntaria sociedad

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

comercial Ruamar, [redacted]., para solicitar que el recurso de revisión por causa de fraude interpuesto por el señor [redacted], se declare inadmisible por prescripción de la responsabilidad contractual, deviene en improcedente y mal fundada, al no aportar ningún elemento de prueba que fundamente los alegatos que invoca, motivo por el cual se rechaza sin necesidad de hacerlo figurar en el dispositivo de la presente decisión. 6. En lo relativo a la violación de las formalidades para interponer el recurso establecidas en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario. Respeto a lo anterior es preciso resaltar que de conformidad con el Acto número 422/2021, instrumentado por el Ministerial [redacted], Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Salcedo, la instancia conteniendo el Recuso de Revisión por Causa de Fraude, fue notificado a la señora [redacted] y a la sociedad comercial Ruamar, [redacted]., en fecha quince (15) de octubre de dos mil veintiuno (2021), y la instancia introducida de la demanda fue depositada en la Secretaría de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, en esa misma fecha; y si bien es cierto que por una omisión de la secretaria de entonces no fue notificada al [redacted] la instancia en el plazo de los dos (02) días contemplado en el artículo 200 del Reglamento de los Tribunales Inmobiliarios, no es menos cierto que mediante comunicación de fecha veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021), le fue notificado una copia de la instancia del Recurso de Revisión por Causa Fraude conjuntamente con el Auto de Fijación de Audiencia, lo que demuestra que realmente no se incurrió en la violación de las reglas procedimentales para la interposición de la acción de que se trata, contrario a los alegatos invocados por la sociedad comercial Ruamar, S.RL. el recurso fue interpuesto cumpliendo con los requisitos exigidos por el articulo 86 y siguientes de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, lo que conlleva que el medio de inadmisión propuesto por dicha parte resulte improcedente por lo que se impone que el mismo sea rechaza" (sic).

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

12. Continua el tribunal *a quo* estableciendo, lo siguiente:

"15. De lo anterior es preciso establecer, que tal como se ha podido observar, la porción de terreno saneada por la señora [redacted], en el ámbito de la parcela núm. 241 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de San Francisco de Macorís, resultando la designación catastral núm. [redacted]4, se refiere a la misma porción que fue adquirida por compra que tanto ella como el señor [redacted], hicieran al señor [redacted], en fecha veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012), mediante acto de venta bajo firma privada legalizado por la licenciada [redacted], notaría de la del número para el municipio de Tenares, en la que ambos construyeron una casa de dos niveles, el primero con tres (03) habitaciones, sala, cocina, terraza, galería, marquesina y dos baños, y el segundo con cuatro (04) habitaciones, sala, cocina, terraza, galería y dos baños; que luego de haber edificado la referida vivienda, de común acuerdo suscribieron un Acto Acuerdo legalizado por la notaría referida anteriormente, a través del cual deciden que el primer nivel corresponde a la señora [redacted] y el segundo al señor [redacted]. Que lo expuesto anteriormente demuestra que cuando la señora [redacted] inició las diligencias encaminadas a realizar el proceso de saneamiento de la porción de terreno que había adquirido conjuntamente con el señor [redacted], con la finalidad de que sea adjudicada a su favor, fue con la intensión deliberada de perjudicar y despojar al hoy demandante en revisión por causa de fraude de la parte que le corresponde y que habían previamente distribuido de común acuerdo, lo que determina claramente la mala fe de la demandada, que aprovechando la ausencia del señor [redacted], quien reside en Estados Unidos, se apodera de manera fraudulenta de un derecho que no le corresponde. 16. En ese sentido, este Tribunal pudo determinar del análisis de los documentos acreditados por las partes en el expediente que, cuando la señora Marisol

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted] decide realizar el saneamiento de la porción de terreno que resultó la designación catastral núm. [redacted]4, y que fue registrada a su favor a través de la decisión núm. [redacted], de fecha veintiuno (21) de febrero de dos mil veinte (2020), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, tenía pleno conocimiento que no era la única propietaria de ese inmueble, ya que sabía de la existencia del acto de venta bajo firma privada de fecha veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012), legalizado por la licenciada [redacted], notaría de las del número para el municipio de Tenares, donde figura firmando conjuntamente con el señor [redacted], la compra que hicieron al señor [redacted], de una porción de terreno con una extensión superficial de 116 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 141 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de San Francisco de Macorís, que utilizando maniobras fraudulentas logró adjudicarse dicha porción de terreno, así como la mejora edificada; pero también sabía dicha señora del acuerdo suscrito en fecha veintinueve (29) de diciembre de dos mil catorce (2014), en la oficina de la notario anteriormente citada, el que consiste en la distribución de la casa que construyeron en la porción de terreno propiedad de ambos, lo que significa que las actuaciones llevadas a cabo por la señora [redacted], con el propósito de apropiarse de la porción de terreno que obtuvo en copropiedad con el señor [redacted], demuestra que real y efectivamente en el presente caso concurren los elementos constitutivos que tipifican el fraude a que se refiere el artículo 86 y siguientes de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario. 17. De igual manera la señora [redacted], conocía de la existencia de una gran cantidad de facturas de materiales de construcción emitidas por diferentes ferreterías, tal es el caso de la Garpa [redacted]. Materiales de Construcción en General, ubicada en la carretera San [redacted], los cuales fueron utilizados en la casa y que figuran a nombre del demandante señor [redacted], pero también sabía de los envíos que eran realizados de Estados

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Unidos por el demandante, además la demandada no podía ignorar los comprobantes que constan en el expediente de las distintas cantidades de dólares que le enviaba el señor [redacted] frecuentemente; por lo que de la verificación de esas piezas que obran en el expediente de la especie, se evidencia de una forma clara que no permite ningún tipo de dudas, que la intensiones de la hoy demandada tenían como propósito despojar al señor [redacted] de sus derechos en la porción de terreno que le pertenece en la parcela núm. 141 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de San Francisco de Macorís, para luego permitir que transcurriera el plazo del año que contempla el artículo 86 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y el Certificado de Titulo se hiciera definitivo y de esa manera se operara la prescripción, a fin de que cuando el demandante accionara no encontrara ninguna vía legal disponible, hecho que le resulta fácil en razón que el señor [redacted] reside en Estados Unido, de lo que tiene conocimiento por la relación que mantenía con dicho señor. 18. En el mismo orden, se pudo comprobar que las actuaciones y maniobras empleadas por la señora [redacted], para perjudicar al señor [redacted], adjudicándose una porción de terreno que no le corresponde, utilizando maniobra, mentira y reticencia, toda vez que para lograr su propósito ocultó ofrecer las informaciones al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal, es decir, que teniendo suficiente conocimiento de la existencia del contrato de venta bajo firma privada de fecha veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012), legalizado por la licenciada [redacted], notaría de las del número para el municipio de Tenares, en virtud el cual había adquirido en compañía del demandante la porción de terreno con extensión superficial de 116 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 141 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de San Francisco de Macorís, así como del acto acuerdo de fecha veintinueve (29) de diciembre de dos mil catorce (2014), que había suscrito con el señor [redacted] y a través del cual se

dividieron la casa que construyeron; además omitió intencionalmente revelar las numerosas constancias de los dólares que enviaba el demandante para cubrir deudas contraídas de los materiales de construcción; además de las voluminosas facturas de las compras hecha en diferentes ferreterías de la zona de materiales utilizados en la casa que construyeron y que la demanda individualmente se adjudicó sin advertir que conforme el acuerdo que firmó solo era propietaria del primer nivel. Esos hechos son una prueba fehaciente de que indiscutiblemente la señora [redacted], deliberadamente incurrió en maniobras fraudulentas engañando con mentiras al tribunal ofreciendo informaciones divorciadas de la realidad del inmueble y que no se corresponden con los requisitos exigidos por la ley 108-05 de Registro Inmobiliario en un proceso de orden público como es el saneamiento, con ello evidenciándose que para lograr su propósito se aprovechó que el demandado vive fuera del país, por lo que consideró que esa circunstancia le facilitaba quedarse con la propiedad que había adquirido en compañía del hoy accionante en el presente proceso. 19. En esa dirección, este Tribunal pudo comprobar que el demandante señor [redacted], cumplió en su demanda con los elementos característicos de la acción en revisión por causa de fraude, como son; a-) que el recurrente haya sido privado del derecho de propiedad de algún terreno o sobre algún interés, tales como hipoteca, privilegio, anticresis, arrendamiento u cualquier otro desprendimiento del derecho de propiedad, lo que se pudo demostrar con el acto de venta bajo firma privada de fecha veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012), legalizado por la licenciada [redacted], notaría de las del número para el municipio de Tenares, así como el acto acuerdo de fecha veintinueve (29) de diciembre de dos mil catorce (2014), donde la señora [redacted] suscribió con el señor [redacted] y a través del cual se dividieron el inmueble, además de las numerosas facturas y constancias de envíos que fueron acreditadas como evidencia en el expediente; b-) Intentar la acción en un plazo no mayor de un año a partir de

la fecha de emisión del certificado de título, por el Registrador de Títulos correspondiente, en virtud de lo dispuesto en párrafo II del artículo 86 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario; c-) Que no haya adquirido derecho de propiedad o interés contrario a un tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, de conformidad con el párrafo 111 de la normativa referida anteriormente. Siendo preciso en esta parte aclarar, que si bien es cierto que figura escrita en el Registro Complementario del Certificado de Título matrícula núm. [redacted], una hipoteca convencional en primer rango a favor de la sociedad comercial Ruamar [redacted]., no es menos cierto que este Tribunal pudo establecer que el Certificado de Título que ampara el derecho de propiedad de la designación catastral núm. [redacted]84, fue emitido por el Registro de Títulos de Salcedo en fecha quince (15) de octubre de dos mil veinte (2020), y la indicada hipoteca fue inscrita en fecha catorce (14) de mayo de dos mil vente (2020), es decir, a los seis (06) meses y veintisiete (27) días, en Franca violación a lo prescrito en el párrafo 111 del artículo 86 de la ley de Registro Inmobiliario, e inobservando las disposiciones del artículo 72 del Reglamento General de los Registros de Títulos, lo que explica que la sociedad comercial Ruamar [redacted]., no es una acreedora de buena fe, al desconocer disposiciones legales y reglamentarias que norma el derecho de propiedad amparado en un certificado de título fruto del proceso de saneamiento, sin haber transcurrido el plazo del año para interponer el recurso extraordinario y excepcional de revisión por causa de fraude. 20. En esa dirección, es innegable que en el caso de la especie se configuran todos los elementos constitutivos del fraude inmobiliario consagrado en los artículos 86, 87 y 88 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, al quedar claramente establecido que la señora [redacted] con la intensión deliberada de privar al señor [redacted] de sus derechos en el ámbito de la parcela núm. 141 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de San Francisco de Macorís, ejerció maniobras fraudulentas tales como mentira, reticencia, ocultamiento de los documentos donde se indica que el inmueble

que fue saneado es propiedad de ella y del hoy demandante, como se demuestra en el legajo de documentos que figuran en el expediente y que han sido analizados por este Tribunal, evidenciándose que con su actitud la señora [redacted], pretendía burlar los propósitos del proceso de saneamiento que consiste en que el inmueble saneado sea adjudicado al verdadero propietario, de manera que en el caso particular, no es posible mantener la vigencia de un certificado de título obtenido infringiendo disposiciones esenciales de la normativa inmobiliaria, entre las que se observan lo establecido en el párrafo IV del artículo 86 de la ley de Registro Inmobiliario, además violando disposiciones de carácter sustancial como el artículo 51 de la Constitución que prescribe: "Derecho de propiedad. El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes". En el mismo tenor, el fraude que fue ideado por la señora [redacted] para privar al señor [redacted] de sus derechos, atenta con el contenido del artículo 544 del Código Civil, que dice: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes y reglamentos". De igual modo, el artículo 545 que señala, que "Nadie puede ser obligado a ceder su propiedad a no ser por causa de utilidad pública, previa justa indemnización pericial, o cuando haya discrepancia en la estimación, perjuicio de Tribunal competente". 21. En lo que se refiere a las pretensiones de la sociedad comercial Ruamar [redacted]., es preciso acotar, que esta no se reputa una tercera adquiriente de buena fe, mucho menos una acreedora de buena fe, tomando en consideración que el Certificado de Título que surgió del proceso de saneamiento de la porción de terreno con extensión superficial de 153 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 141 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de San Francisco de Macorís, fue emitido por el Registro del Títulos del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal en fecha quince (15) de octubre de dos mil

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

veinte (2020), y al momento de su expedición se inscribió en el reverso del mismo una nota en la que se hizo constar el contenido del artículo 72 del Reglamento General de Registro de Títulos, en la cual se dispone que: "La sentencia en que se fundan los derechos garantizados por el presente certificado de título puede ser impugnada mediante el recurso de revisión por causa de fraude durante un (l)año a partir de la emisión del presente certificado; ninguna persona que adquiera este inmueble antes del vencimiento del plazo indicado se reputa tercero adquirente de buena fe". De lo que se deduce que en vista que en fecha catorce (14) de septiembre de dos mil vente (2020), cuando fue inscrita en el Registro Complementario de la designación catastral núm. [redacted]84, que amparaba la matrícula núm. 300044228, la hipoteca convencional en primer rango con la finalidad de garantizar el préstamo otorgado a la demandada por valor de RD$1,000.000.00, para ese entonces solo habían transcurridos seis (06) meses y veintisiete (27) días de haberse expedido del Certificado de Título, lo que permite suponer que la sociedad comercial Ruamar [redacted]., tenía conocimiento pleno de los riegos que asumía, al aceptar como garantía un certificado de título fruto de un proceso de saneamiento donde no se había operado la prescripción del año para interponer el recurso de revisión por causa de fraude, por lo que al comprobar este tribunal que al momento de llevarse a cabo el proceso de saneamiento de la porción de terreno con extensión superficial de 153 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 141 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de San Francisco de Macorís, la señora [redacted] obtuvo el certificado de título ejerciendo maniobras fraudulentas en el curso de saneamiento, en menoscabo de los derechos e intereses del señor [redacted], los cuales conllevan que dicho certificado de título deberá ser declarado nulo, por lo que es de entenderse que como consecuencia del principio que establece que lo principal arrastra lo accesorio, inexorablemente la (Certificación de Registro de Acreedores emitido por el Registro de Títulos de Salcedo en fecha

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintiuno (2021), en favor de la sociedad comercial Ruamar [redacted]., deberá correr la misma suerte que el Certificado de Título, de igual modo, la hipoteca convencional en primer rango que figura inscrita en el Registro Complementario. 22. En cuanto a que se ordene mantener o confirmar en todas sus partes la sentencia de saneamiento núm. 518200047 de fecha veintiuno (21) de febrero del año 2020, dictada por el Tribunal de Tierras de Hermana Mirabal, por estar apegada a la realidad de los hechos aplicable al caso, el debido proceso de ley, la tutela judicial efectiva y la prueba legalmente obtenida. Respecto a este pedimento es preciso consignar, que contrario a los argumentos externados por la sociedad comercial Ruamar [redacted]., es importante resaltar que precisamente el incumplimiento al debido proceso y la tutela judicial efectiva, fue el motivo que impulsó al señor [redacted], interponer en fecha quince (15) de octubre de dos mil veintiuno (21) el presente recurso de revisión por causa de fraude, toda vez que la señora [redacted] teniendo conocimiento del acto de venta bajo firma privada de fecha veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012), mediante el cual ella y el demandante habían adquirido por compra al señor [redacted], una porción de terreno con extensión superficial de 153 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 141 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de San Francisco de Macorís, del Acto Acuerdo de fecha veintinueve (29) de diciembre de dos mil catorce (2014), de las facturas y recibos de dinero enviados de Estados Unidos por el señor [redacted], aun así, decidió adjudicarse el inmueble sin su participación, utilizando falsedades y mentiras con el propósito de despojar al demandante de los derechos que le pertenecen en la porción de terreno saneada, la que no conforme con las maniobras fraudulentas llevadas a cabo en perjuicio del copropietario, solicita un préstamos por valor de RD$ 1,000.000.00, a la entidad comercial Ruamar [redacted]., la que para asegurar el pago de dicho préstamo cede en garantía el Certificado de Título, sin tomar en consideración que ese inmueble

también pertenecía al señor [redacted] y que con esa actuación precipitada y de mala fe ponía en juego los derechos del accionante. 23. En ese orden, cabe destacar que este Tribunal comprobó a través de la matrícula núm. [redacted], de fecha quince (15) de octubre de dos mil veinte (2020), expedida por el Registro de Títulos de Salcedo a favor de la señora [redacted] y la Certificación de Registro de Acreedor de fecha veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintiuno (2021), también expedida por el Registro de Títulos de Salcedo, que en fecha catorce (14) de septiembre de dos mil veinte (2020),cuando la entidad comercial Ruamar [redacted]., suscribe el contrato de hipoteca convencional en primer rango, con la señora [redacted], mediante la cual recibe en garantía la designación catastral núm. [redacted]84 por el préstamo que le concedió por valor de RD$ 1,000.000.00, no se percató que el Certificado de Título que le fue mostrado estaba dentro del plazo contemplado en el párrafo 11 del artículo 86 de la ley de Registro Inmobiliario para la interposición de recurso extraordinario y excepcional de revisión por causa de fraude, lo que significa que el pedimento formulado por la Interviniente Voluntaria, tendente a que se confirme la sentencia de saneamiento número [redacted], de fecha veintiuno (21) de febrero de dos mil veinte (2020), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Salcedo y la matricula núm. [redacted], de fecha quince (15) de octubre de dos mil veinte (2020) resulta improcedente, en vista que dicha entidad comercial no se reputa tercera adquiriente de buena fe, porque sabiendo que el Certificado de Título que recibió en garantía no era definitivo en razón que estaba dentro del plazo para ser anulado mediante el recurso de revisión por causa de fraude, decidió aceptarlo en garantía de préstamo que concedió a la hoy demandada; de manera que en el saneamiento que deberá ser ordenado con la finalidad de que el señor [redacted], haga su reclamación, aporte pruebas y formule los alegatos que sirvan de fundamento a sus pretensiones, la entidad comercial Ruamar [redacted]., no tendrá ningún tipo de preferencia y persecución teniendo como

base la matrícula [redacted], al quedar comprobado que no obstante existir los mecanismos legales que advertían la situación del Certificado de Título, fueron ignorados por la hoy Interviniente Voluntaria" (sic).

13. En cuanto a la alegada falta de ponderación del medio de inadmisión relativo al plazo para interponer el recurso de revisión por causa de fraude, del estudio de la sentencia impugnada se advierte que contrario a lo alegado, el tribunal *a quo* sí examinó ese medio y estableció expresamente que el recurso fue interpuesto dentro del plazo de un (1) año previsto en el artículo 86 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario. En efecto, retuvo que el certificado de título fue expedido el 15 de octubre de 2020 y que la acción fue ejercida el 15 de octubre de 2021, por lo que concluyó, correctamente, que esta fue incoada dentro del término legalmente establecido, sin que se configurara la caducidad invocada.

14. Respecto al alegato de que el tribunal *a quo* otorgó mayor valor probatorio al contrato de venta de fecha 25 de abril de 2012 que al certificado de título expedido como consecuencia del saneamiento, del estudio de la decisión impugnada se verifica que dicho contrato no fue valorado como un acto oponible registralmente frente a terceros ni como fundamento para desconocer la presunción de exactitud y publicidad que ampara el registro inmobiliario, sino como un elemento probatorio destinado a establecer la

existencia de una relación jurídica previa y de circunstancias que, a juicio del tribunal *a quo*, evidenciaban las maniobras fraudulentas denunciadas. En consecuencia, su ponderación se inscribe dentro de la facultad soberana de apreciación de las pruebas reconocida a los jueces del fondo y no revela la violación denunciada.

15. En relación con la alegada falta de calidad de [redacted] para accionar en revisión por causa de fraude, por no ostentar un derecho registral oponible, es preciso indicar que el artículo 86 de la Ley núm. 108-05 habilita para ejercer esta acción a toda persona que se considere privada de un derecho como consecuencia de una sentencia obtenida fraudulentamente.

16. En ese contexto, la legitimación activa no se encuentra condicionada a la previa inscripción registral del derecho invocado, sino a la alegación de una afectación derivada de las maniobras denunciadas. Por consiguiente, al haber retenido el tribunal *a quo* que el hoy recurrido acreditó un vínculo jurídico con el inmueble y un interés directo en la impugnación del saneamiento, actuó correctamente al reconocerle calidad para accionar.

17. En cuanto a la alegada violación al debido proceso por no haber sido puesto en causa el [redacted], se verifica que el tribunal *a quo* estableció que, si bien la notificación a dicho funcionario no fue realizada

dentro del plazo previsto reglamentariamente, este recibió posteriormente copia de la instancia introductiva y del auto de fijación de audiencia. Asimismo, comprobó que las partes vinculadas al derecho registrado comparecieron al proceso y ejercieron plenamente sus medios de defensa. En esas circunstancias, la irregularidad invocada no comporta, por sí sola, la nulidad del procedimiento, al no evidenciarse afectación alguna al contradictorio ni al derecho de defensa de las partes. En consecuencia, el aspecto examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

18. Por último sostiene la parte recurrente en el medio bajo estudio, que la jurisdicción de alzada canceló la certificación de acreedor hipotecario emitida en favor de la sociedad comercial Ruamar, SRL., sin establecer los elementos de mala fe, la existencia del fraude ni una base legal suficiente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal *a quo* sí ofreció motivos sobre este aspecto, al retener que la hipoteca convencional fue inscrita dentro del plazo de un (1) año durante el cual la sentencia de saneamiento podía ser impugnada mediante el recurso de revisión por causa de fraude, circunstancia que, a su juicio, impedía reconocer a dicha entidad la condición de tercera adquirente o acreedora de buena fe. Asimismo, fundamentó la cancelación de la certificación de acreedor hipotecario en la nulidad del certificado de título obtenido fraudulentamente, razonando que, al

desaparecer el derecho principal que servía de soporte a la garantía inscrita, los derechos accesorios derivados de este debían correr la misma suerte. En consecuencia, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la decisión impugnada contiene una motivación suficiente sobre este punto, por lo que el agravio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

19. Para apuntalar su segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* viola el principio de razonabilidad y el sistema de publicidad registral establecido por la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, al desconocer los criterios de especialidad, legalidad, legitimidad y publicidad que rigen el saneamiento inmobiliario; que el tribunal *a quo* no aplicó correctamente la regla de "primero en el registro, primero en derecho" ni valoró adecuadamente los efectos del certificado de título dentro del plazo de impugnación por fraude, lo que afectaría la seguridad jurídica del sistema registral; que la sentencia impugnada carece falta de base legal y de motivación suficiente, por no justificar de manera clara las razones para acoger el recurso de revisión por causa de fraude ni ponderar de forma integral las pruebas, incluyendo certificados de título, contratos y demás elementos del proceso; que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos, valoración deficiente de la prueba testimonial y documental, omisión de la comparecencia e informativos, y

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

contradicciones en la apreciación del expediente; igualmente invoca violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil por ausencia de exposición completa de hechos, motivos y pruebas; sostiene además, que la sentencia no explica de forma adecuada la existencia del fraude ni la base jurídica de su decisión, afectando el derecho de defensa y el debido proceso; y finalmente afirma que la decisión es irracional, carente de motivación suficiente y contraria a los principios de legalidad, seguridad jurídica, equidad y tutela judicial efectiva, por lo que procede su casación.

20. En relación con la supuesta violación del sistema de publicidad registral y de los principios que rigen la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, así como la alegada inobservancia de la regla "primero en el registro, primero en el derecho" y del valor del certificado de título, del examen de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal *a quo* actuó dentro del marco del sistema registral, valorando el certificado de título en su contexto jurídico y reconociendo los efectos propios del régimen de saneamiento, sin que se advierta desconocimiento de los principios de especialidad, legalidad, legitimidad o publicidad, ni afectación a la seguridad jurídica del sistema inmobiliario.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

21. En ese sentido, la Tercera Sala ha juzgado *que el certificado de título goza de presunción de exactitud y oponibilidad erga omnes dentro del sistema registral inmobiliario, en virtud del principio de publicidad registral, sin embargo, dicha presunción puede ser desvirtuada mediante el recurso de revisión por causa de fraude cuando se demuestra que el derecho fue obtenido mediante maniobras fraudulentas en el proceso de saneamiento, lo que justifica su revisión y eventual nulidad*[1]. Asimismo, ha sido criterio constante que el principio de "*primero en el registro, primero en el derecho" opera dentro del marco de regularidad del sistema registral, pero no puede ser utilizado para consolidar situaciones jurídicas obtenidas en violación a las normas esenciales del saneamiento inmobiliario o mediante fraude debidamente comprobado*[2]. En consecuencia, el aspecto del medio examinado carece de fundamento jurídico y debe ser desestimado.

22. En relación con la alegada violación a los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil, la falta de base legal y la insuficiencia de motivos invocadas por la parte recurrente, conviene precisar que dichas exigencias se encuentran recogidas en el artículo 98 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el cual complementa la Ley núm. 108-05 de Registro

[1] SCJ, Tercera Sala, num. 135, 13 de maro de 2019, BJ. 1300.
[2] SCJ, Tercera Sala, num. 483, 2 de agosto de 2017, BJ. 1281.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Inmobiliario y dispone que las decisiones judiciales deben contener los motivos en que se fundamentan, siendo este el texto aplicable en la materia.

23. En ese contexto, del examen de la sentencia impugnada se constata que esta contiene una exposición clara y suficiente de los hechos retenidos, de las pruebas valoradas y de las razones jurídicas que sustentan la decisión adoptada, desarrollando además los elementos que llevaron al tribunal a retener la existencia del fraude alegado, lo que permite comprender adecuadamente el razonamiento seguido por la jurisdicción de fondo y descarta la falta de motivación y de base legal denunciadas.

24. En cuanto a los alegatos relativos a desnaturalización de los hechos, valoración deficiente de las pruebas documentales y testimoniales, omisión de comparecencias e informativos, contradicciones en la apreciación del expediente, así como afectación al derecho de defensa y al debido proceso, del examen de la sentencia impugnada no se advierte que el tribunal *a quo* haya alterado el contenido de las pruebas aportadas ni atribuido a estas un alcance distinto al que razonablemente se deriva de ellas. Por el contrario, se verifica que la jurisdicción de fondo examinó los elementos de convicción sometidos al debate y expuso las razones que justifican la valoración otorgada a cada uno de ellos, sin que la parte recurrente demuestre la existencia de una

desnaturalización manifiesta, contradicción determinante o irregularidad procesal con incidencia en la solución del litigio, por lo que se desestima el medio examinado.

25. 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.

26. Conforme a los artículos 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 130 del Código de Procedimiento Civil, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas.

V. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Ruamar, SRL., contra la sentencia núm. 2022-0214 de fecha 25 de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02192
Recurrente: Ruamar, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

agosto de 2022 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 de los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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