REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0518-23-00120
Solicitud núm.: 2025-R0925479
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Coriander, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0221

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *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 **13 de febrero de 2026**, año 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0157, de fecha 20 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de

Exp. núm.: 0518-23-00120
Solicitud núm.: 2025-R0925479
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Coriander, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 1 de septiembre de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por Inversiones Coriander, SRL., [redacted], [redacted] e [redacted], mediante memorial depositado en fecha 19 de enero de 2026, en la secretaria general de esta Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en solicitud de transferencia incoada por [redacted] y [redacted], contra la compañía Inversiones Coriander, SRL., con relación a la designación catastral posicional núm. [redacted]89, municipio Samaná, el

Exp. núm.: 0518-23-00120
Solicitud núm.: 2025-R0925479
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Coriander, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal dictó la sentencia núm. [redacted], de fecha 4 de enero de 2024, que acogió la demanda, ordenando a la registradora de títulos de Samaná la cancelación del certificado de título matrícula núm. [redacted], que ampara los derechos de la parcela [redacted]89, del municipio Samaná, con un área de 548.45 m², registrado a favor de la compañía Inversiones Coriander, SRL., y expedir uno nuevo que ampare los mismos derechos de propiedad a favor de los demandantes [redacted] y [redacted].

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la sociedad comercial Inversiones Coriander, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2025-0157, de fecha 20 de junio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Acoge, en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación, interpuesto en fecha 26 de marzo año del 2024, por la Sociedad Comercial, Inversiones Coriander, S.R.L., debidamente representada por su gerente, el señor [redacted], contra la Sentencia No. [redacted], dictada en fecha 04 de enero del año 2024, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal, en relación al inmueble identificado como la Designación Catastral Posicional número [redacted]89, del municipio de Samaná, vía sus abogados, los Licdos. [redacted] y [redacted], en virtud de las

Exp. núm.: 0518-23-00120
Solicitud núm.: 2025-R0925479
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Coriander, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

consideraciones que constan en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO**: Acoge, parcialmente las conclusiones al fondo presentadas por los Licdos. [redacted] y [redacted], en representación de la Sociedad Comercial Inversiones Coriander, S.R.L., por estar las mismas sustentadas en derecho. **TERCERO:** Rechaza, el ordinal "Cuarto" de las conclusiones presentadas por los Licdos. [redacted] y [redacted], en representación de la Sociedad Comercial Inversiones Coriander, S.R.L., en virtud de las consideraciones que anteceden en esta decisión. **CUARTO:** Rechaza, las conclusiones al fondo vertidas por el Licdo. [redacted], en representación de la parte recurrida, señores, [redacted] y [redacted], por resultar las mismas improcedentes e infundadas. **QUINTO:** Declara la Nulidad, de la Sentencia No. [redacted], dictada en fecha 04 de enero del año 2024, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal, en virtud de las razones que constan en el cuerpo de esta sentencia. **SEXTO:** Rechaza, la demanda en ejecución de acto de venta, interpuesta mediante instancia de fecha 4 de febrero del año 2022, suscrita por los señores, [redacted] y [redacted], vía sus abogados apoderados, por los motivos expuestos. **SÉPTIMO:** Se compensan las costas del procedimiento. **OCTAVO:** 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 Samaná, a los fines de levantar cualquier nota preventiva o cautelar como consecuencia de la presente litis, y que a la vez haya sido inscrita en el Registro Complementario del certificado de título, en virtud de las disposiciones reglamentarias citadas, una vez la presente decisión esté investida del carácter ejecutorio" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a los artículos 51, 68 y 69 de la Constitución. **Segundo medio**: Falta de ponderación de los documentos y desnaturalización de los mismos. **Tercer medio:** Falta de base legal, falta de motivación, artículo 141 del Código de Procedimiento Civil" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

6. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154, numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

V. Sobre el defecto de la parte recurrida

7. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida Inversiones Coriander, SRL., [redacted], [redacted] e [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023[1].

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se

Exp. núm.: 0518-23-00120
Solicitud núm.: 2025-R0925479
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Coriander, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

8. En ese contexto, en cuanto a la sociedad comercial Inversiones Coriander, SRL. e [redacted] en el expediente reposa el acto núm. 512/2025 de fecha 5 de septiembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a los recurridos arriba descritos y donde constan dos traslados realizados a la calle David Masalles Lafulla núm. 12, ensanche Julieta, Distrito Nacional, indicando el ministerial que es el domicilio social de Inversiones Coriander, SRL., y del recurrido [redacted]; que allí fue recibido por [redacted], en calidad de empleada.

9. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, procede verificar la procedencia o no del defecto solicitado; que en ese orden se comprueba que la parte recurrida sociedad comercial Inversiones Coriander, SRL., [redacted] y [redacted], realizó el depósito de su memorial de defensa en fecha 19 de enero de 2026, fuera del plazo establecido de 10 días hábiles y francos a contar de la fecha del emplazamiento comprobándose además, que referido memorial de defensa no fue notificado, conforme establece el artículo 21, párrafo III, lo que permite establecer que la parte recurrida no dio cumplimiento al

considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

requerimiento indicado, situación por la cual procede declararla en defecto quedando desechado el memorial de defensa depositado, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

10. En cuanto a los correcurridos [redacted] y [redacted], emplazados mediante acto núm. 487-2025, 4 de septiembre de 2025, instrumentado por [redacted], de generales arriba transcritas, realizando el traslado para ambas partes en la Avenida Boulevard, plaza Blue mall *suite* 402, Punta Cana, provincia La Altagracia, donde indica el ministerial es el domicilio de los recurridos, siendo por [redacted].

11. En vista de que los actos de emplazamiento núms. 487/2025 de fecha 4 de septiembre de 2025 y 512/2025 de fecha 5 de septiembre de 2025 arriba descritos cumplieron con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, y, hasta el momento la parte recurrida no ha realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declarar a [redacted] en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre el interés casacional

12. 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.

13. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[2].

14. 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*

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

encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[3].

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

16.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 las relativas 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*

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

fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia[5].

17. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

18. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido del contenido de los medios que sustentan el recurso, que estos giran en torno a la violación a la tutela judicial efectiva, artículos 51, 68 y 69 de la Constitución, falta de ponderación y desnaturalización de documentos, falta de base legal y falta de motivación; de ahí que al tratarse de medios apoyados en la noción de la infracción procesal, estos deben ser valorados de forma directa, sin que sea necesario el denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto, según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

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

Exp. núm.: 0518-23-00120
Solicitud núm.: 2025-R0925479
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Coriander, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

VII. Sobre el recurso de casación

19. La parte recurrente expone en su primer medio de casación, textualmente como sigue:

"PRIMER MEDIO: VIOLACION A LOS ARTÍCULOS 51, 68 y 69 de la Constitución. El Tribunal a-quo violo un derecho fundamental de la parte recurrente al no tutela el derecho de propiedad consagrado en la carta Magna, en virtud de que los recurrentes son terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso, si el tribunal a-quo se hubiese detenido a hacer un estudio minucioso de los documentos y medios de pruebas aportado por lo recurrente no hubiese fallado en contra de los recurrentes como lo hizo, incurriendo en la violación a los artículos 51, 68 y 69 de la Constitución." (sic).

20. De la transcripción que antecede se colige que la parte recurrente, al desarrollar el medio de casación invocado, se ha limitado a una exposición ambigua y genérica de agravios, sin ofrecer una explicación concreta y detallada sobre el origen de las violaciones constitucionales contenida en la sentencia impugnada.

21. En ese orden, la parte recurrente denuncia la existencia de infracciones procesales de carácter constitucional relativa a la tutela judicial efectiva y el debido proceso, sin embargo, lo hace de manera genérica, limitándose a enunciar los artículos, sin desarrollar una argumentación concreta que permita identificar y demostrar los vicios alegados. Esta Sala observa,

además, que el resto del contenido del medio se sustenta en una alega falta de estudio minucioso de documentos y pruebas aportadas sin hacer mención y describir las mismas. En consecuencia, la parte recurrente no ha satisfecho la carga argumentativa mínima exigida para la viabilidad del medio de casación, al no precisar de manera clara y razonada en qué consisten los vicios denunciados ni cómo estos habrían sido cometidos por el tribunal de alzada. Esta omisión impide valorar los vicios invocados, tornando el reproche planteado insustancial e imponderable.

22. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: *…la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[6]*;* en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión*[7]. Finalmente, se ha indicado que, *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara,*

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.

precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado[8].

23. En atención a lo expuesto, el medio transcrito resulta insuficiente e impide a esta Tercera Sala examinarlo por falta de contenido ponderable; que, en ese orden, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los agravios denunciados en el primer medio de casación planteado, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, por lo que debe ser declarado inadmisible.

24. Para apuntalar su segundo y tercer medios de casación, reunidos por su vinculación, la parte recurrente expone, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de ponderación y desnaturalización de documentos, al no valorar ni ponderar los documentos relacionados con la venta del inmueble en litis, desnaturalizando los documentos aportados al afirmar que los ahora recurridos no fueron notificados en su domicilio real, situación que no es cierta, ya que se realizó la notificación de la demanda conforme la dirección establecida en el contrato de compra, así como la certificación de la Cámara de Comercio de Santo Domingo que demuestra que los recurridos fueron notificados en los domicilios aportados de documentos

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

oficiales y plasmados en los actos de alguacil núms. 340-2023 de fecha 18 de abril de 2023 y e680-2023 de fecha 14 de agosto de 2023; sigue indicando la parte recurrente, que los ahora recurridos no aportaron pruebas sobre la falta de calidad de los vendedores, ni demostraron la falsedad de los documentos entregados a los ahora recurrentes como prueba de la existencia del inmueble, sosteniendo que la venta se realizó bajo la verificación del inmueble mediante documentos fiables y ciertos, siendo por tanto adquirientes de buena fe.

25. Expone, además la parte recurrente, que los ahora recurridos no fueron parte del proceso conocido ante el tribunal de primer grado ni figuran en la sentencia emitida por dicho tribunal, como es el caso de [redacted], quien no formó parte de la litis, es una persona que carecían de calidad, debiendo el tribunal declarar de oficio inadmisible el recurso; sin embargo, el tribunal *a quo* acogió los argumentos plantados por dicha persona, sin dar motivos de hecho ni de derecho que justifiquen su dispositivo, comprobándose que la sentencia evacuada por la alzada contiene una fundamentación vaga e incompleta y una exposición imprecisas de los motivos que la hacen carente de base legal.

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

Exp. núm.: 0518-23-00120
Solicitud núm.: 2025-R0925479
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Coriander, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"…5. Luego de este tribunal de alzada realizar un estudio minucioso del acto de venta que mediante este proceso se pretende ejecutar, y el Poder que autorizó la indicada venta, conjuntamente con las documentaciones que legalmente acredita la Compañía Inversiones Coriander, S.R.L, y las motivaciones dadas por el tribunal a quo, ha podido percatarse de la inobservancia cometida por ese tribunal, y que denunciara la parte recurrente, pues se ha percatado esta Corte, que la persona que autoriza al señor [redacted], a vender en nombre de la Compañía Inversiones Coriander, S.R.L, es el nombrado [redacted], persona que no figura en los Certificados de Registro Mercantil, y las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias celebradas por la Compañía, que a los fines de lugar son las documentaciones que avalan la mencionada Sociedad Comercial, condición que resulta determinante al momento de valorar la venta de qué se trata, en el entendido de que, al no figurar el poderdante como parte del órgano administrador de la Compañía ni estar autorizado a firmar en nombre de la misma, al otorgar poder para vender, ha actuado sin el consentimiento de la misma; condición indispensable para legitimar la referida; que de igual manera, al verificar el acto de venta, se observa que el mismo fue redactado en fecha 27 de mayo del año 2021, fecha en la cual las firmas estampadas en el poder que sustenta la venta realizada por el señor [redacted], en representación de la Compañía, Inversiones Coriander, S.R.L, no habían sido autenticadas por el notario público actuante, toda vez que, según el indicado documento, estas fueron legalizadas el 9 de julio del año 2021, lo que deja claramente establecido, que al momento de realizarse la venta, el señor [redacted], no contaba con la calidad necesaria para transferir en favor de los señores, [redacted] y [redacted], el inmueble objeto del presente diferendo; en esa tesitura, no puede dejar de ser ponderado por este tribunal, la existencia de dos sentencias dictadas por el Tribunal de Atención Permanente del Distrito Judicial de Santo Domingo, y por la Primera Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del

Exp. núm.: 0518-23-00120
Solicitud núm.: 2025-R0925479
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Coriander, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Distrito Judicial de Santo Domingo, conforme las cuales se ventilaron demandas por estafa y falsificación contra el señor [redacted], dejando evidenciado el comportamiento delictual del vendedor, y las maniobras fraudulentas presentes en el caso de la especie. **6.** Que, en ese sentido, se hace necesario señalar, que la legalidad de los contratos se establece conforme el artículo 1108 del Código Civil, a través de cuatro condiciones esenciales que son: el consentimiento de la parte que se obliga, su capacidad para contratar, un objeto cierto que forme la materia del compromiso y la causa lícita en la obligación, condiciones que no se encuentran presentes en la venta impugnada, de donde se extrae que el referido acto es irregular, ya que no fue realizado por la persona con calidad para vender, pues las falencias comprobadas por este tribunal permiten establecer la irregularidad del Acto de Venta Bajo Firmas Privadas de fecha 27 de mayo del año 2021, con firmas legalizadas por el Licdo. [redacted], Notario Público de los del número para el municipio de Samaná, lo que conlleva a la declaratoria de nulidad de la indicada sentencia impugnada" (sic).

27. Sigue motivando la corte como sigue textualmente:

"7. Que por el efecto devolutivo que reviste el recurso de apelación, resulta indispensable que este tribunal pondere la demanda primigenia, tal como fue interpuesta ante el tribunal de primer grado, y la regularidad de la misma, a los fines de determinar si durante el proceso del cual emanó, realmente hubo violación del sagrado derecho de defensa de la parte hoy recurrente, ya que es de criterio jurisprudencial, que cuando un órgano judicial de segundo grado, procede a revocar o anular la decisión objeto del recurso, no debe limitarse única y exclusiva a decidir de esa manera, sino más bien, que está a su cargo, decidir cómo es de derecho, en cumplimiento

Exp. núm.: 0518-23-00120
Solicitud núm.: 2025-R0925479
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Coriander, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

del Principio del Doble Grado de Jurisdicción. Siguiendo esa línea, ha verificado este tribunal, que la entidad comercial, Inversiones Coriander, S.R.L., no fue encausada por la parte demandante, en observación de las formalidades establecidas por nuestra normativa procesal, pues si bien existen en el expedientes actos de notificación para conocer del proceso de Litis Sobre Derechos Registrados y las audiencias celebradas, válidamente instrumentados por alguaciles, los traslados se realizaron a la avenida Boulevard, plaza Blue Mall, suite 402, Punta Cana, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuando en toda la documentación de la Compañía, Inversiones Coriander, S.R.L, se establece un domicilio diferente, y tal situación no fue observada por el tribunal a quo al momento de garantizar la participación de la parte demandada, lo que demuestra que no se le respetó su derecho de defensa que le asiste a la Compañía Inversiones Coriander, S.R.L, representada por su gerente, el señor [redacted], como demandada y titular registral de los derechos que envuelve la demanda en su contra, en razón de que, si bien se celebró un juicio oral, público y aparentemente contradictorio, no hubo garantía del debido proceso, que es el derecho fundamental que tiene toda persona para proteger sus derechos e interés en cualquier actuación judicial, y que todo tribunal está llamado a garantizar; por lo que, por aplicación del artículo 69 de la Constitución Dominicana, procede el rechazo de la demanda originaria, contentiva de transferencia de derechos registrados de la Razón Social, Inversiones Coriander, S.R.L, en virtud de los motivos que anteceden" (sic).

28. La jurisprudencia firme ha establecido que *la desnaturalización es el desconocimiento por parte de los jueces del fondo del sentido claro y preciso de un hecho o documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza*[9].

29. La valoración conjunta de los medios reunidos y de los criterios expuestos en la sentencia previamente transcrita permite a esta Tercera Sala concluir que, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, no se configura la desnaturalización alegada respecto de las verificaciones realizadas por el tribunal *a quo* en relación con la notificación hecha a la entidad Inversiones Coriander, SRL. En efecto, la sentencia impugnada consigna de manera precisa los alegatos y fundamentos del recurso, así como el análisis de los elementos fácticos y jurídicos que sustentan sus motivaciones, entre ellos: el contrato de venta, el poder que autorizó dicha operación, los documentos legales que acreditan la existencia y representación de la sociedad Inversiones Coriander, SRL., y los actos de alguacil que indicaban los traslados realizados a fin de notificar a la parte recurrida. De dicha valoración se determinó que la dirección señalada en los actos de notificación no se correspondía con el domicilio social establecido en la documentación societaria, lo que evidencia una discrepancia sustancial que vulneró el derecho de defensa de la entidad mencionada.

[9] SCJ, Primera, sent. núm. 205, 28 de febrero 2017, BJ. 1275, pp. 1879-1888, sent. núm. 9, 2de abril 2014, BJ. 1241, pp. 160-168, sent. núm. 35, 18 de julio 2012, BJ. 1220, pp. 382-390.

30. Las circunstancias descritas ponen de relieve que el tribunal *a quo* realizó una verificación exhaustiva de los documentos y, sobre la base de ello formó su íntima convicción, lo que permite a esta Tercera Sala concluir que no se incurrió en desnaturalización, sino que contrario a lo señalado, se efectuó una valoración completa de la documentación depositada, tal como consta en la sentencia impugnada. Máxime cuando la parte recurrente no ha logrado rebatir eficazmente los hechos comprobados por el tribunal *a quo* ni demostrar su relevancia para variar la solución jurídica adoptada, fundada en que los jueces de alzada establecieron como motivo cardinal para acoger el recurso de apelación las irregularidades evidenciadas en el contrato de venta de fecha 27 de mayo de 2021, elementos suficientes para mantener lo decidido y, en consecuencia, desestimar el aspecto analizado.

31. Por otra parte, en cuanto a los argumentos relativos a la buena fe y a la falta de calidad del ahora recurrido [redacted] como representante de la sociedad comercial Inversiones Coriander, SRL., para una mejor solución, se requiere transcribir los petitorios establecidos por la parte recurrente ante el tribunal *a quo*; que en ese sentido, se comprueba de la lectura de la sentencia recurrida, que en el [redacted] las conclusiones entonces formuladas por la actual recurrente, que textualmente se leen como sigue:

Exp. núm.: 0518-23-00120
Solicitud núm.: 2025-R0925479
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Coriander, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

…Licdo. Jiménez: Vamos a solicitar que se acojan las conclusiones vertidas en la audiencia celebrada de fecha 23 de octubre del 2024 las cuales establecen lo siguiente: PRIMERO: Declarando bueno Y valido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación por haber sido interpuesto en tiempo hábil y conforme a las normas procesales vigentes. SEGUNDO: En cuanto al fondo RECHAZAR el presente recurso interpuesto contra la Decisión No.202300251 de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintitrés(2023), dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Sala IV, con relación al proceso de Saneamiento que dio como resultado las Posicionales Nos.[redacted]08 y [redacted]99, con superficies de 518.28 y 464.35 metros cuadrados, ubicadas en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia de Santiago; y en consecuencia CONFIRMANDO en todas sus partes la sentencia objeto del presente recurso, en la que el Juez de primer grado hace una regular y buena apreciación de los hechos y una justa interpretación del derecho según se observa en la referida decisión; TERCERO: Que sean compensadas las costas por tratarse de un proceso de saneamiento" (sic).

32. Luego de examinar detenidamente los elementos fácticos contenidos en la sentencia impugnada, sus pedimentos y las pruebas que acompañan el presente recurso, se verifica que la parte recurrente no formuló ante la jurisdicción de alzada ningún argumento orientado a alegar su condición de adquiriente de buena fe, ni dirigió planteamientos sobre la suficiencia o carencia de las pruebas aportadas, ni promovió solicitud incidental alguna tendente a cuestionar la calidad de [redacted]. Tales situaciones, al no constar que fueron sometidas al conocimiento del tribunal *a quo*, impiden a esta Corte valorar o verificar la existencia de error de derecho atribuible a la decisión impugnada.

33. Al respecto, el artículo 17 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación establece que, *los medios nuevos no son admisibles ante la Corte de Casación, pero pueden invocarse por primera vez, salvo legal contraria: 1) Los medios de puro derecho; 2) Los Medios nacidos de la sentencia; 3) Los medios que invoquen cuestiones constitucionales*, situaciones que no se identifican en el presente caso; Asimismo, la jurisprudencia constante señala que *los únicos hechos que debe considerar la Suprema Corte de justicia, en funciones de corte de casación, para determinar si existe violación a la ley son los establecidos en la sentencia impugnada*[10]*;* por igual ha sido juzgada que *para que un medio de casación sea admisible es necesario que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de causa a los agravios formulados por los recurrentes*[11]; por lo que el aspecto y el medio analizados deben ser considerados como nuevos, de conformidad con el artículo 17 de la Ley núm. 2-23, resultando inadmisibles, procediendo con ello rechazar el presente recurso de casación.

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

[10] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 211 de fecha 26 de junio 2013, BJ. 1231.
[11] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 5, 18 de septiembre 2013, BJ. 1234

Exp. núm.: 0518-23-00120
Solicitud núm.: 2025-R0925479
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Coriander, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0157, de fecha 20 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., [redacted] 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.

Kr.