
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 18 de julio de 2016.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Kinnox, S.A.
Abogados:	Licdos. Héctor Eduardo Díaz Díaz, Santiago Rodríguez Tejada, Ulises Morlas Pérez, Danny Miguel Mejía y Licda. Gina Pichardo Rodríguez.
Recurridos:	Gijón, S.R.L. y Antonio P. Haché & Co., C. por A.
Abogados:	Dr. Quirico A. Escobar Pérez, Licdo. Manuel Suárez, Licdas. Vanahí Bello Dotel y Desireé Tejada Hernández.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de octubre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Kinnox, SA., entidad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RCN 1-3039219-6, con domicilio social establecido en la calle 27 de Febrero núm. 2, km. 18, autopista Duarte, municipio Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo, representada por Octavio Ramírez Rojas, colombiano, titular de la cédula de identidad núm. 402-2059638-7; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Héctor Eduardo Díaz Díaz, Santiago Rodríguez Tejada, Gina Pichardo Rodríguez, Ulises Morlas Pérez y Danny Miguel Mejía, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0067018-1, 031-0113748-1, 031-0113748-1, 027-0037786-0 y 001-1625481-4, con estudio profesional abierto en común en la oficina Cabral & Díaz, ubicada en la avenida José Andrés Aybar Castellanos núm. 102, sector El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional; recurso que está dirigido contra la sentencia núm. 20163546, de fecha 18 de julio de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso:

1. Mediante memorial depositado en fecha 24 de noviembre de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, Kinnox, SA., interpuso el presente recurso de casación.

2. Por acto núm. 103/2016, de fecha 25 de noviembre de 2016, instrumentado por Leduis Méndez Medina, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Kinnox, SA., emplazó a Antonio P. Haché & Co., C. por A. y Gijón, SRL., contra las cuales dirige el recurso.

3. Que la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 26 de diciembre de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la parte correcurrida Gijón, SRL., sociedad constituida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, RCN 1-01-85926-1, representada por su gerente general Martha García, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1208584-0, con su domicilio social en la calle Pedro A. Llubeses núm. 9, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual tiene como abogados constituidos al Dr. Quirico A. Escobar Pérez y al Licdo. Manuel Suárez, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0171344-4 y 001-0875443-7, con bufete abierto permanentemente en la avenida Lope de Vega núm. 55, edificio Centro Comercial Robles, local núm. 1-2, primer

piso, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Que la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 26 de diciembre de 2016 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la parte correcurrida Antonio P. Haché & Co., C. por A. (actual SAS.), con su domicilio social en la avenida John F. Kennedy, edificio Haché, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su presidente ejecutivo Antonio P. Haché P., dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0061407-2 y su presidente del consejo de directores Pedro Antonio Haché P., dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0061407-2; la cual tiene como abogados constituidos a las Lcdas. Vanahí Bello Dotel y Desireé Tejada Hernández, dominicanas, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0101321-7 y 223-0032730-5, con estudio profesional abierto en común en el Bufete Bello Dotel & Asociados, SRL., ubicado en la avenida México, edif. núm. 51, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

5. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 5 de marzo de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, dictaminó el presente recurso, estableciendo lo siguiente: “**ÚNICO:** Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No.3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución del presente recurso de casación (sic).

6. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de *tierras*, en fecha 26 de septiembre de 2018, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbucciona, presidente, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, asistidos de la secretaria y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

7. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbucciona, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

II. Antecedentes:

8. Que en ocasión de una litis en deslinde litigioso incoada por Kinnox, SA., la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 20146657, de fecha 17 de noviembre de 2014, cuyo dispositivo textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Rechaza, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones en aprobación de los trabajos de deslinde producidas por la Licda. Gerisa Villalona Robles, en representación de la compañía Kinnox, S. A. **SEGUNDO:** Acoge parcialmente, las conclusiones producidas por el Lic. Manuel Suárez, en representación de Gijon, S. R. L., representada por su Gerente General Martha García. **TERCERO:** Acoge, las conclusiones producidas por las Licdas. Vanahi Bello Dotel y Desiree Tejada Hernández, en representación de sociedad Antonio P. Haché & Co., C. por A. **CUARTO:** Rechaza, los trabajos de deslinde practicados en el ámbito de la Parcela No.10-Prov.-Refundida-Resto, del Distrito Catastral No.12, Municipio de Los Alcarrizos, Provincia Santo Domingo, de lo cual resultó la parcela No.309419582908, con una superficie de 32,264.79 metros cuadrados, ubicada en Lebrón, Municipio de Los Alcarrizos, Provincia Santo Domingo, los cuales fueron aprobados técnicamente por la Dirección Regional de Mesuras Catastrales del Departamento Central, mediante el acto administrativo Oficio No.02580, de fecha 09 de mayo del 2010. **CUARTO:** Ordena, Notificar la presente sentencia a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los fines de que elimine la vigencia del plano individual aprobado correspondiente a la Parcela No.10-Prov.-Refundida-Resto, Distrito Catastral No.12, Resultante No.309419582908, ubicada en Lebrón, del Municipio Los Alcarrizos, Provincia Santo Domingo, con una extensión superficial de 32,264.79Metros Cuadrados, conforme a las políticas y procedimientos internos de dicho Órgano. **QUINTO:** Ordena a la secretaria del tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario. **COMINICARSE** esta decisión al Registro de Títulos de Santo Domingo, por

la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (sic).

9. Que Kinnox, S.A., interpuso recurso de apelación mediante instancia depositada en fecha 19 de marzo de 2015, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 20163546, de fecha 18 de julio de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA, bueno y válido en cuanto a la forma el Recurso de Apelación de fecha 19 de marzo del año 2015, interpuesto por la entidad Kinnox, S.A., representada por el señor Octavio Ramírez Rojas, quien tiene como sus abogados apoderados a Licdos. Santiago Rodríguez Tejada, Gina Pichardo Rodríguez, Danny M. Mejía y Ulises Morlas Pérez; contra la Sentencia No. 20146657 de fecha 17 de noviembre del año 2014, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional Barahona, y contra las entidades Gijón, S. R. L., representada por su Gerente General, señora Georgina Violesa Sosa Limardo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial, al Dr. Quirico A. Escobar Pérez; y Antonio P. Haché & Co, C. por A. (Actual S.A.S.), debidamente representada por su Presidente Ejecutivo, señor Antonio P. Haché, y su presidente del Consejo de Directores, señor Pedro Antonio Haché P., quien tiene como abogadas apoderadas especiales, a las Licdas. Vanahí Bello Dotel y Desiree Tejada Hernández, en relación a la Parcela No 10-Prov-Refundida-resto, Distrito Catastral No. 12, del municipio Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo, (Parcela Resultante No. 309419582908), por haber sido intentado en tiempo hábil. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA el indicado recurso de apelación, conforme los motivos vertidos en esta sentencia. **TERCERO:** CONFIRMA la Sentencia No. 20146657 de fecha 17 de noviembre del año 2014, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos dados. **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrente, entidad Kinnox, S.A., representada por el señor Octavio Ramírez Rojas, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. Quirico A. Escobar Pérez y los Licdos. Manuel Darío Suárez Espino, Vanahí Bello Dotel y Desiree Tejada Hernández, abogados que afirman haberlas avanzado en su mayor parte. **QUINTO:** ORDENA el levantamiento de inscripción de litis generada con motivo de este expediente. **COMINIQUESE,** la presente decisión a la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para su publicación y fines de lugar, al Registro de Títulos de Santo Domingo, para los fines de levantamiento de inscripción de litis (sic).

III. Medios de casación:

.10Que la parte recurrente Kinnox, SA., en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios :
“**Primer medio** :Mala interpretación de los hechos .**Segundo medio** :Violación de la ley por: a) Violación del numeral 1 del artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana; b) Mala aplicación e interpretación del artículo 106 de la ley 10 05-8de Registro Inmobiliario y 131 del Reglamento General de Mensuras Catastrales .
Tercer medio :Falta de motivos .**Cuarto medio** :Falta de base legal) ”sic.(

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

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

.11En atención a la Constitución de la República, al 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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación .

.12Que para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente señala, en esencia, que el tribunal *a quo* para sustentar su inconsistente decisión, utilizó como argumento el plano de Gijón, SRL., aprobado bajo la Ley núm. 1542, el cual establece en una de sus colindancias el término calle para designar parte del acceso interno que le permite el paso, sin detenerse a observar que el acceso en discusión es todo un camino de casi 5,000 metros cuadrados, con un control de acceso privado, que no se asemeja a lo descrito en el plano de Gijón, SRL. Que el tribunal *a quo* incoherentemente sostiene que existe una discusión entre calle y servidumbre de paso, mal interpretando y obviando el hecho de que el interés de la exponente es amparar bajo un marco legal el acceso,

pues su condición de innominado solo es parte de las constancias anotadas de la recurrente, quien nunca ha sostenido que dicho acceso es una servidumbre de paso, sino que es en ocasión de la solicitud de deslinde cuando le requiere al tribunal que se constituya como tal. Que el tribunal *a quo*, al describir los linderos de la parcela originaria de Antonio P. Haché & Co., C. por A., obvió que dicha porción señala en más de tres de sus linderos carretera interior, lo que refleja, sin tener que hacer un estudio profundo, que los mismos eran parte de la referida parcela y bajo ninguna circunstancia se trataban de accesos de dominio público. Que la mala interpretación de los hechos efectuada por el tribunal *a quo*, lo llevó a rechazar el recurso de apelación, en perjuicio de la exponente.

13. Que la valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Gijón, SRL., es propietaria de la parcela núm. 10-Prov.-Ref.-Resto-1-Ref.-A, distrito catastral núm. 12, Distrito Nacional, con un área superficial de 5,174.71 metros cuadrados, según se evidencia en el certificado de título núm. 2001-10929; b) que según las constancias anotadas en el certificado de título matrículas núms. 0100028673 y 0100017021, expedidas por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el 6 de octubre de 2011, Kinnox, SA., es propietaria de una porción de terreno con una extensión superficial de 9,695.04 metros cuadrados y una porción de terreno con una extensión superficial de 27,367.24 metros cuadrados, ubicadas dentro del ámbito de la parcela núm. 10-Prov-Refund-Resto, distrito catastral núm. 12, Distrito Nacional, derecho de propiedad que fue obtenido por un proceso de embargo inmobiliario contra Antonio P. Haché & Co., C. por A.; c) que a fin de deslindar las porciones antes descritas, Kinnox, SA., contrató los servicios del agrimensor José Lorenzo Varona Ledesma, Codia núm. 1814, quien ejecutó los trabajos correspondientes, que fueron aprobados en fecha 31 de agosto de 2001, por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, la cual resolvió lo siguiente: Aprueba los trabajos de deslinde relativo al inmueble identificado como Parcela No.10-Prov.-Refundida-Resto, del Distrito Catastral No.12, del Municipio de Los Alcarrizos, Provincia Santo Domingo, de acuerdo a los planos aprobados por esta dirección el 31 de agosto del 2011, resultando: Parcela No.309419582908, con una superficie de 32,230.85 metros cuadrados, ubicada en Lebrón del Municipio de Los Alcarrizos, Provincia Santo Domingo (sic); d) que el 1º de febrero de 2012, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central emitió la aprobación sobre corrección de los planos de deslinde, respecto de la corrección del nombre de uno de los colindantes, resolviendo: Aprueba los trabajos de deslinde relativo al inmueble identificado como Parcela 10-Prov-Refundida-Resto, del Distrito Catastral No.12, del Municipio de Los Alcarrizos, Provincia Santo Domingo, de acuerdo a los planos aprobados por esta dirección el 01 de febrero del 2012, resultando Parcela No.309419582908, con una superficie de 32,256.60 metros cuadrados, ubicada en Lebrón, del municipio de Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo (sic); e) que por el carácter litigioso del expediente, en el tribunal de primer grado se ordenaron diferentes medidas técnicas, entre ellas la inspección del terreno, por lo que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central emitió un informe el 3 de junio de 2013, sobre la parcela núm. 10-Prov.-Refund.-Resto, distrito catastral núm. 12, Distrito Nacional.

14. Que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto, que para fallar en el sentido que lo hizo, el tribunal *a quo* consideró, principalmente, lo siguiente:

[2] Que la oposición de la compañía Gijón, S.A., en su calidad de colindante Oeste y de la entidad Antonio P. Haché y Compañía C. Por A., en su calidad de colindante Sur, radica en que el acceso denominado en el plano de deslinde como Servidumbre de Paso en realidad es una calle y así constaba registrado cuando el solicitante adquirió sus derechos. Siendo entonces necesario que este tribunal determine si realmente es una calle o es una servidumbre de paso [2] a) Que según se verifica, el origen de los derechos de la causante Antonio P. Haché y Compañía C. por A., (según el plano catastral aprobado en el año 1975 por la Dirección General de Mensuras Catastrales) la Parcela No. 10-Prov-Refundida-Resto, del Distrito Catastral No. 12, del Distrito Nacional, tenía las siguientes colindancias: al Norte, Parcela No. 10-Refundida-A, Carretera Interior, Parcela No. 62; al Este, Parcela Nos. 67 y 70; al Sur, Parcela No. 69; y al Oeste, Parcela No. 67, Arroyo Hicaco, Parcela No. 10-Refundida-A y Carretera Interior, lo cual concuerda efectivamente con la copia fotostática del Certificado de Título No. 75-1219, expedido en fecha 09 de abril del año 1975 que describe dichas colindancias; en el indicado plano figura graficada una calle denominada carretera interior que da acceso desde la Carretera Duarte vieja, por el lado norte, hacia

todos los terrenos restantes dentro del ámbito de la parcela [2] además, dicha calle Interior separaba la Parcela 10-Prov.- Refundida-A, del resto de la Parcela 10-Prov.-Refundida [2] Que según se lee en los planos técnicos, en los terrenos existe una calle principal de comunicación denominada Calle 27, que da acceso desde la Autopista Duarte (por el norte), hacia todas las propiedades ubicadas en las colindancias Este, Sur y resto de la Parcela 10-Prov.-Refundida-Resto, propiedad de Antonio P. Haché [2] Que la compañía Gijón, S.A., está situada en la parte Oeste de la Parcela aprobada No. 309419582908, evidenciándose que la vía de acceso denominada Servidumbre de paso, inicia en la calle 27 y comunica directamente con la propiedad del colindante y oponente, formando una L. Además esa Servidumbre separa la propiedad de la entidad Kinnox, S.A., de la propiedad del también oponente compañía Antonio P. Haché [2] Que la compañía Gijón, S.A., es propietaria de la Parcela 10-Prov.Refundida-A, Distrito Catastral No. 12, del Distrito Nacional [2] cuyas colindancias son: al Norte, Parcelas Nos. 67 y 10-Prov.-Ref.-Resto1-Refund.-B, y Arroyo Hicao; al Este, calle (espacio en conflicto); al Sur, Parcela No. 10-Prov.-Ref.-Resto; y al Oeste, Arroyo Hicao y Parcela No. 67. Que dicha descripción de colindancias se desprende del Certificado de Título, pero también se advierte en la lectura del plano técnico aprobado por la entonces Dirección General de Mensuras Catastrales, plano aprobado en fecha 11 de octubre del año 1978 [2] Es decir, que desde ese momento, (año 1978), ya existía ese acceso aprobado como una calle, y no una servidumbre de paso [2] Que para mayor sustentación de la realidad técnica, en fecha 03 de junio del año 2013, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales procedió a realizar una inspección de campo [2] en conclusión, Mensuras Catastrales establece que fruto del deslinde original de la Parcela No. 10-Prov.-Refund-Resto-A, ya existe una calle que es el acceso principal de dicha parcela [2] Que conforme todo lo anteriormente analizado, este tribunal de alzada no queda dudas en el sentido e que, la porción de terreno (vía de acceso) que se está denominando Servidumbre de Paso, realmente es una Calle pública que da acceso a la propiedad, y por tanto, es dominio de público [2] (sic).

15. Que de la transcripción de la motivación anterior se colige, que los razonamientos expuestos por el tribunal *a quo* para fallar en el sentido en que lo hizo, no constituyen una mala interpretación de los hechos, como erróneamente afirma la parte recurrente en su primer medio de casación, en tanto llegó a la conclusión de que se trataba de una calle y no de una servidumbre de paso como se hizo constar en el plano general del deslinde realizado y aprobado a solicitud de la actual parte recurrente, sobre base del historial de las parcelas en cuestión y de las medidas de instrucción celebradas, en especial la inspección de campo realizada por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, en fecha 3 de junio de 2013, analizando e interpretando los hechos conforme con los documentos y circunstancias de la causa, razón por la cual el primer medio carece de fundamento y debe ser desestimado.

16. Que en el desarrollo de su segundo medio, la parte recurrente aduce, en síntesis, que el tribunal *a quo* violó la ley por mala aplicación del numeral 1 del artículo 51 de la Constitución vigente, al establecer de manera categórica que el acceso en discusión es una calle de acceso público, desconociendo las disposiciones constitucionales y legales que regulan el proceso de expropiación para que un determinado inmueble pase a ser de dominio público. Que en su informe de inspección, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales afirmó que el acceso se encuentra en el interior de los inmuebles objeto de deslinde. Que la sentencia impugnada recoge las disposiciones del artículo 106 de la Ley núm. 108-05 y del artículo 131, párrafo primero, literal e), del Reglamento General de Mensuras Catastrales, sin especificar qué disposición del Código Civil, qué ley o qué decisión administrativa convirtió el acceso en discusión en un bien o calle de dominio público, cuando tampoco en el deslinde realizado por Antonio P. Haché, C. por A., se estableció la existencia de inmueble de dominio público, ya que solo se limitó a establecer que el colindante era la parte recurrente.

17. Que según se desprende de la definición del término técnico *deslinde* que ofrece el artículo 10 del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, dicho procedimiento tiende a ubicar, determinar e individualizar, dentro de un universo parcelario, los derechos que se consignan en una carta constancia anotada, sin que ello implique desconocimiento de derechos de terceros colindantes y sin que estos estén imposibilitados, a su vez, de solicitar el deslinde de la porción que ocupan para obtener su singularización y ubicación.

18. Que, en la especie, el tribunal *a quo* válidamente determinó, conforme con la realidad histórica y los aspectos técnicos de los trabajos realizados sobre las parcelas en cuestión, que en el plano catastral aprobado en

1975 y en el certificado de título expedido a favor de Antonio P. Haché & Co., se hizo constar una calle denominada carretera interior y desde el año 1978, el acceso que en la aprobación del trabajo de deslinde realizado a solicitud de la actual parte recurrente se consignó como servidumbre de paso, se había registrado y aprobado como una calle, e inclusive que esa calle en forma de L es la única vía de acceso que tiene la corecurrida Gijón, SRL., a los terrenos de su propiedad, figurando como colindancia en el certificado de título que ampara dicha propiedad, sin incurrir con ello en violación al derecho de propiedad de Kinnox, SA., ni tampoco del artículo 106 de la Ley núm. 108-05, y del artículo 131, párrafo primero, literal e), del Reglamento General de Mensuras Catastrales, como erróneamente sostiene la parte recurrente, puesto que, como se ha dicho, el registro de la indicada calle es anterior a que Kinnox, SA., pasara a ser propietaria de los terrenos por ella deslindados, y no resultaba indispensable que el tribunal *a quo* especificara la disposición del Código Civil, ley o decisión administrativa que convirtió dicha calle en un bien de dominio público. Que en atención a lo anterior, procede desestimar el segundo medio de casación propuesto por la parte recurrente.

19. Que en el desarrollo de su tercer y cuarto medios de casación, los que se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega, en suma, que el tribunal *a quo* no elevó razonamientos lógicos que permitieran interpretar la realización de un esfuerzo para motivar su decisión, cuando concluyó que el acceso es una calle de dominio público, limitándose a exponer las conclusiones de las partes, sus alegatos y planteamientos, sin esgrimir ningún argumento jurídico para ello, no explicando en su sentencia por qué consideró que los alegatos de la parte recurrida fueron conforme con la ley, lo que impide a la exponente verificar los motivos por los cuales el tribunal *a quo* llegó a esa conclusión y a la Suprema Corte de Justicia el ejercicio de su función natural, que es verificar si la ley ha sido bien o mal aplicada. Que tampoco se visualiza en la decisión impugnada, el sustento legal utilizado por el tribunal *a quo* para establecer que el acceso en discusión es una calle, basado en su propia convicción de la mala apreciación de los hechos, ponderando una situación de hecho por encima de la Constitución y las leyes adjetivas que rigen la materia.

20. Resulta oportuno señalar, que por motivación hay que entender aquella argumentación en la que el tribunal expresa, de manera clara y ordenada, las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia o, en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión.

21. Que en materia de *tierras*, la obligación de los jueces de motivar sus decisiones está contenida en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, y se contrae al acto intelectual de subsumir los hechos en el derecho y en la subsecuente exposición lógica de los fundamentos que justifican la sentencia, en respuesta a las peticiones y alegaciones de las partes, y de conformidad con la naturaleza del asunto. Que la existencia del vicio de falta de motivos, implica que la sentencia debe adolecer de una ausencia de toda justificación, que imposibilite el ejercicio del control casacional.

22. Que en ese orden de ideas, y luego de examinar la sentencia recurrida, esta Tercera Sala ha comprobado que los jueces de la alzada, para rechazar el recurso de apelación del que estaban apoderados y confirmar la sentencia apelada, ofrecieron motivos suficientes y pertinentes, en cumplimiento de lo previsto por el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, sin incurrir en la falta de motivos y falta de base legal argüida por la parte recurrente, lo que le ha permitido verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley y del derecho, razón por la cual procede desestimar el tercer y cuarto medios de casación propuestos por la parte recurrente, y con ello, rechazar el presente recurso de casación.

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 y a la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Kinnox, SA., contra la sentencia núm. 20163546, de fecha 18 de julio de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo

ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Quírico A. Escobar Pérez y el Lcdo. Manuel Suárez, abogados de la parte correcurrida Gijón, SRL., quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad y de las Lcdas. Vanahí Bello Dotel y Desiree Tejada Hernández, abogadas de la parte correcurrida Antonio P. Haché & Co., SAS., quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.