[redacted]ICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]5372
Solicitud núm.: 2024-R0411339
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0289

[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 *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **26 de febrero de 2025**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], Hermes Miguel, [redacted], todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted]; y la sociedad Grupo Compañía de Inversiones, SRL. (Compainver),

Exp. núm.: [redacted]5372
Solicitud núm.: 2024-R0411339
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Decisión: Rechaza

contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00161 de fecha 25 de marzo de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 2 de agosto de 2024, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por las Lcdas. [redacted] y Yelinet [redacted], actuando como abogadas constituidas de [redacted], Hermes Miguel, [redacted], todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted]; y la sociedad Grupo Compañía de Inversiones, SRL. (Compainver).

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por: a) [redacted], actuando por sí y en representación de los demás sucesores de [redacted], quien era hija de [redacted] y ésta, a su vez, hija de [redacted]; b) [redacted]; c) [redacted], por sí y en representación de [redacted], hija de [redacted]; d) [redacted] en representación de [redacted], sucesora de [redacted]; y e) [redacted], sucesor de

Exp. núm.: [redacted]5372
Solicitud núm.: 2024-R0411339
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Decisión: Rechaza

[redacted], representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 15 de agosto de 2024, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. El mag. Manuel R. Herrera Carbuccia, no firma la presente decisión por haberse deliberado y fallado durante su período de licencia médica.

II. Antecedentes

4. En ocasión de un proceso de deslinde y transferencia en relación con la parcela núm. 70, Distrito Catastral núm. 6, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, resultando las parcelas núms. [redacted]37, [redacted]67, [redacted]81 y [redacted]78, a solicitud de [redacted], instancia que fue renovada por sus sucesores [redacted], Hermes Miguel, [redacted], todos de apellidos [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], con la intervención voluntaria de: a) [redacted], actuando por sí y en representación de los demás sucesores de la finada [redacted], [redacted]; b) [redacted] y [redacted]; c) [redacted]; y d) [redacted]; Mercedes, Irene y

Exp. núm.: [redacted]5372
Solicitud núm.: 2024-R0411339
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Decisión: Rechaza

Francisco, todos de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted]; y con la intervención voluntaria en sobreseimiento de: a) [redacted]; b) Mayra [redacted]; c) [redacted]; d) [redacted]; e) [redacted]; f) [redacted]; g) [redacted]; h) [redacted]; i) [redacted]; y j) [redacted], la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0315-2022-S-00086 de fecha 14 de julio de 2022, que declaró inadmisible las instancias en intervención voluntaria de fechas 5 de octubre de 2017, 17 de mayo de 2018 y 21 de mayo de 2018; declaró inadmisible las conclusiones presentadas en audiencia de fecha 9 de mayo de 2022 por [redacted], Mercedes, Irene y Francisco, todos de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted], en calidad de intervinientes voluntarios; de igual forma rechazó en cuanto al fondo la instancia en intervención voluntaria en sobreseimiento de fecha 25 de octubre de 2017, y, además, rechazó la solicitud de aprobación de los trabajos de deslinde, ordenando la revocación de la designación catastral provisional asignada a la parcela objeto del deslinde una vez la decisión adquiriese carácter definitivo.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal parcial, por [redacted], Hermes Miguel, [redacted], todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted]; y la sociedad Grupo Compañía de Inversiones, SRL., y, de manera incidental parcial, por: a) [redacted] actuando por sí y en representación de los demás sucesores de [redacted], quien era hija de [redacted] y esta a su vez hija de [redacted]; b) [redacted]; c) [redacted] por sí y en representación de [redacted], hija de [redacted]; d) [redacted] en representación de [redacted], sucesora de [redacted]; y e) [redacted], sucesor de [redacted], representada por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00161 de fecha 25 de marzo de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** ACOGE, en cuanto a la forma, el recurso de apelación parcial principal interpuesto por los señores [redacted], Hermes [redacted], y Heydi [redacted], y el recurso de apelación parcial incidental interpuesto por [redacted], quien actúa por sí y en representación de los demás sucesores de la

finada señora [redacted], quien era hija de [redacted] y esta a su vez era hija del señor [redacted]; [redacted]; [redacted], por sí y en representación de la señora [redacted], hija de su fenecida madre [redacted]; [redacted], en representación de la señora [redacted] sucesora de [redacted]; y [redacted], sucesor de [redacted], representada por la señora [redacted], contra la sentencia núm. 0315-2022-S-00086, dictada en fecha 14 de julio de 2022, por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como parcela 70, distrito catastral 06, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; resultantes [redacted]37, [redacted]67, [redacted]81 y [redacted]78, por haber sido interpuesto conforme a la ley. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, atendiendo a las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte considerativa de la presente sentencia. **TERCERO:** COMPENSA las costas del procedimiento. **CUARTO:** AUTORIZA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras a desglosar los documentos que integran el expediente, conforme a los inventarios depositados. **QUINTO:** ORDENA, a la secretaría general hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, NOTIFICÁNDOLA, al Registrador de Títulos correspondiente para levantamiento de litis, una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, y a los fines de lugar" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Errónea aplicación de los artículos 76, 157, 171, 173 y 216, del Reglamento General de Mensura Catastrales, y artículo 10

Exp. núm.: [redacted]5372
Solicitud núm.: 2024-R0411339
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Decisión: Rechaza

y 13 literal A, de la Resolución 355-2009 sobre Regularización Parcelaria y Deslinde, vigentes al momento de la solicitud de deslinde, así como de la Ley 108-05, en su artículo 21, y los artículos 2228 y 2231 del Código Civil Dominicano, siendo las sentencias emitidas una franca violación a la aplicación de las normas jurídicas. **Segundo medio:** Errónea interpretación y aplicación del principio de inmutabilidad del proceso, lealtad a los debates y contradicción" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

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

V. Incidente

En cuanto a la admisibilidad del recurso

8. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita que se declare inadmisible el recurso de casación por haberse interpuesto fuera del plazo de 20 días hábiles que dispone el artículo 14 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

9. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

10. En ese contexto el artículo 14 párrafo I de la Ley núm. 2-23 establece que *El recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto*.

11. Para el cómputo del indicado plazo deben observarse las reglas establecidas en los artículos 81, 82 y 86 de la referida Ley de Casación, los cuales disponen que: *Artículo 81. Para los fines de esta ley los días hábiles son aquellos que sean laborables para la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, fuera de estos días no podrá realizarse ninguna actuación, aun fuere extrajudicial. Artículo 82. El plazo de días hábiles comienza a correr al día hábil siguiente de la notificación o de la actuación que le sirve de punto de partida. …Artículo 86. Los plazos que establece el procedimiento de casación y el término de la distancia, se calcularán del mismo modo que los fijados en las leyes de procedimiento común*.

12. De igual manera, según las disposiciones del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, el plazo es franco, por tener una notificación a persona o a domicilio como punto de partida; por tanto, no se comprenden los días de

términos, ni el *dies ad quo* ni el *die ad quem*, por lo que se beneficia de dos (2) días adicionales a la duración que le atribuye la ley.

13. El examen de los documentos que conforman el presente expediente permite comprobar que la sentencia impugnada fue notificada a la actual parte recurrente mediante el acto núm. 799/2024 de fecha 10 de julio de 2024 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, indicando el ministerial actuante que [redacted], que es donde tienen su domicilio profesional los Lcdos. [redacted] y [redacted], expresando el ministerial que fue entregado a [redacted], persona que manifestó ser empleada y tener calidad para recibirlo.

14. En el tenor de lo anterior, resulta oportuno señalar que, de conformidad con el precedente constitucional, *la notificación hecha en el estudio profesional del abogado es válida, a condición de que sea el mismo abogado que representó los intereses de la parte interesada ante el tribunal de alzada como en la nueva jurisdicción ante la cual se recurre*[1]; en la especie, del memorial de casación se

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

advierte que la Lcda. [redacted] ostenta la representación de la parte recurrente ante esta corte de casación, por lo que al haberse notificado la sentencia impugnada en su domicilio profesional, dicha notificación debe considerarse como eficaz para fijar el punto de partida del plazo para la interposición del recurso.

15. Así las cosas, al haberse notificado la sentencia impugnada en fecha 10 de julio de 2024, el plazo de 20 días hábiles y francos vencía el 8 de agosto de 2024, de modo que al haberse depositado el recurso de casación el 2 de agosto de 2024 resulta evidente que fue interpuesto dentro del plazo previsto en el citado artículo 14, párrafo I de la Ley núm. 2-23 mencionada, motivos por los cuales se desestima este presupuesto de inadmisibilidad, *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso*.

VI. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

16. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si este 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.

Exp. núm.: [redacted]5372
Solicitud núm.: 2024-R0411339
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Decisión: Rechaza

17. Es menester indicar que *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].

18. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto*

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

cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[3].

19. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización es distinto y está, 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 de control del derecho de los tratados y de las demás convenciones*[4].

20. Cabe resaltar que el presente recurso de casación fue interpuesto en fecha 2 de agosto de 2024, por lo que tendrá efectividad el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los integrantes de esta Tercera Sala. En ese orden de ideas, deberá el recurrente justificar interés casacional para que se le conozca al fondo su recurso de casación, en cuya ausencia esta Tercera Sala procederá a declarar inadmisible los medios cuando efectivamente se advierta la inexistencia de dicho interés casacional.

21. Conviene destacar que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter adjetivo o procesal, en lo*

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-2043, 29 de septiembre 2023, BJ. 1354.
[4] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-1911, de 31 de agosto 2023, BJ. 1353.

concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia[5].

22. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación, en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en varios aspectos de su primer medio que el tribunal *a quo* incurrió en violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva por haber emitido su decisión sin haber ponderado correctamente las pruebas aportadas; que además incurrió en el vicio de falta de estatuir y de contradicción respecto de la decisión dictada por el tribunal de jurisdicción original; mientras que en su segundo medio denuncia una errónea aplicación del principio de inmutabilidad del proceso; de ahí que al tratarse de aspectos y medios sustentados en la noción de infracciones procesales estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario acudir al denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se

[5] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-1911, de 31 de agosto 2023, BJ. 1353.

trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida Ley de Casación.

VII. Sobre el recurso de casación

a) En cuanto a los medios de casación por violación a reglas que originan interés casacional por violación a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales (interés casacional presunto de conformidad con el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los jueces de esta Tercera Sala)

23. Para apuntalar un aspecto de su primer medio de casación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva al dictar su decisión sin valorar las pruebas que sustentaban los derechos de propiedad correspondientes a [redacted] y su continuador jurídico [redacted], fundamentando su decisión únicamente en que los solicitantes del deslinde no ocupan materialmente el inmueble a deslindar; que al establecer la alzada que los ocupantes del inmueble eran terceros que reconocían haber adquirido sus derechos de la sociedad comercial Grupo Compañía de Inversiones, SRL., se evidencia que no fueron ponderados los 23 contratos de venta mediante los cuales se comprobaba que dicha sociedad comercial actuó únicamente como intermediaria en las ventas realizadas por [redacted] a favor de los ocupantes del inmueble a deslindar.

24. La valoración del aspecto del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella señalados: a) que [redacted] era propietaria de una porción de terreno de 16,350.40 mts2 dentro de la parcela núm. 70, Distrito Catastral núm. 6, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; b) que luego del fallecimiento de la mencionada titular registral, [redacted] en su calidad de continuador jurídico inició los trabajos de deslinde en la porción de terreno descrita, resultando las parcelas núms. [redacted]37, [redacted]67, [redacted]81 y [redacted]78, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, de cuya fase judicial fue apoderada la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, conjuntamente con una solicitud de aprobación de 23 contratos de venta y una solicitud de transferencia de las parcelas resultantes a favor del solicitante, instancia que fue renovada por sus sucesores: [redacted], Hermes Miguel y [redacted], todos de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted] y [redacted]; c) que el indicado tribunal dictó la sentencia núm. 0315-2022-S-00086 de fecha 14 de julio de 2022 mediante la cual rechazó la solicitud deslinde y ordenó la revocación de la designación catastral provisional asignada a la parcela,

apoyando su decisión en síntesis en que el deslinde no cumplía con los requisitos legales exigidos debido a que fueron aportados 23 actos de venta de los cuales únicamente fue solicitada su aprobación mas no la inscripción del derecho ya que se requería que las parcelas resultantes fuesen registradas en favor del solicitante de dicho deslinde el cual no mantenía la ocupación real del inmueble; d) dicha decisión fue recurrida en apelación parcial principal por [redacted], Hermes Miguel y [redacted], todos de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted], [redacted] y la sociedad comercial Grupo Compañía de Inversiones, SRL., argumentando en esencia, que la sentencia apelada debía ser revocada debido a que con la solicitud de los trabajos de deslinde se pretendía otorgar valor registral a los 23 actos de venta para posteriormente proceder con la subdivisión según la ocupación material de las resultantes y que además, a fin de esclarecer la situación que dio motivo al rechazo de la solicitud, había sido depositado un acto de partición porcentual acorde con los derechos adquiridos, para que el registro de las parcelas resultantes fuese ordenado de manera porcentual a favor de las personas que figuraban como compradores en los actos de venta mencionados; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia .

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

"23. Que, en el caso en especie se pretende la aprobación de los trabajos de deslinde de las siguientes parcelas núm. [redacted]37 con una superficie de 7,043.86 metros cuadrados, [redacted]67 con una superficie de 6,313.11 metros cuadrados, [redacted]81 con una superficie de 1,221.49 metros cuadrados y [redacted]78 con una superficie de 1,518.93 metros cuadrados, ubicados en Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, sin embargo, del análisis de los documentos aportados, previamente mencionados, se ha comprobado la ocupación en el terreno de personas quienes dicen haberle comprado a un colindante y más aún, de quienes reconocen su ocupación, impidiendo poder aplicar el principio I de la ley 108-05 en cuanto a la especialidad y legitimidad. Que conforme al artículo 154, se hace constar que: *Subdivisión. Se denomina subdivisión al acto de levantamiento parcelario por el cual se crean nuevas parcelas por división de una parcela registrada*. Así las cosas, las partes deben proceder con la realización de deslinde y subdivisión, para que de este modo resulte una posicional por cada propietario del inmueble en posesión. 24. Que, en cuanto al que el deslinde practicado, al efecto reúne las condiciones de la normativa inmobiliaria vigente y aplicable, esta Corte tiene a bien precisar, en términos llanos, partiendo de que no necesariamente los destinatarios de las decisiones judiciales son entendidos en las ciencias jurídicas, que el ordenamiento legal ofrece diversos mecanismos para tutelar los derechos de las personas en distintos contextos. Cuando no se aplica la vía legalmente procedente, las pretensiones sometidas al estudio de los tribunales no prosperan. Existen reglas que deben, por seguridad jurídica, observarse. No basta, pues, con tener un derecho, es necesario que dicha prerrogativa se haga valer en justicia siguiendo el trámite de lugar. 25. En sintonía con lo anteriormente explicado, ha de precisarse que, en el estado actual de nuestro derecho inmobiliario, la regla jurídica que aplica al deslinde

es que, entre otros requisitos, el solicitante ocupe el inmueble a individualizar. No se trata de un asunto de interpretación que esté sujeto a test de razonabilidad, etc., se trata de la aplicación de una regla jurídica expresamente consagrada en la ley y en los reglamentos, pura y simplemente. El derecho que, por seguridad jurídica, deben aplicar los tribunales del orden inmobiliario, vale reiterar, manda que quien pretenda promover un deslinde ocupe la porción a deslindar. En efecto, haciendo acopio de la normativa inmobiliaria (ley y reglamentos) la Sala de Tierras de la Suprema Corte de Justicia ha juzgado lo siguiente: "*para sanear y, por extensión, para deslindar un inmueble se requiere mantener una posesión pacífica e ininterrumpida*". 26. Asimismo, sobre la posesión, como presupuesto del deslinde, el artículo 21 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, el cual aplica tanto al saneamiento como al deslinde, establece lo siguiente: "*A los fines del saneamiento, hay posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre, para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser pública, pacifica, inequívoca ininterrumpida por el tiempo fijado por el Código Civil según la posesión de que se trate. Se consideran actos posesorios cuando los terrenos se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo, la percepción de frutos, la construcción que se haga en el inmueble, la materialización de los límites*". De igual modo, el artículo 16 de la resolución núm. 355-2009, que instituye el Reglamento para la Regularización y el Deslinde, establece: "*El proceso de deslinde se conoce de manera contradictoria por el Tribunal de Jurisdicción Original competente, aplicando para el mismo los principios del saneamiento (...)*". Por consiguiente, aplica a esta materia, tal como se ha dicho, el requisito de ocupar el inmueble para que proceda la aprobación del trabajo técnico. 27. Como ha podido advertirse, tal como se ha venido acotando, para fundar la procedencia de un deslinde, necesariamente debe el solicitante tener ocupación de la porción a individualizar, esa es la regla jurídica aplicable y, por seguridad jurídica, ha de aplicarse a todos por igual. Del análisis de las declaraciones previamente establecidas, esta alzada

ha comprobado que las personas que ocupan los terrenos objeto del presente deslinde, dicen en su mayoría haberle comprado a la Compañía de Inversiones, quien, de acuerdo a los planos aprobados, es un colindante de los terrenos. Que se requirió a la Dirección Nacional de Mensura Catastral, un informe sobre los perímetros del lugar, en el cual este órgano técnico determinó del reconocimiento y levantamiento de lugar, que los trabajos presentados por el agrimensor actuante se corresponden con lo levantado en inspección. 28. El principio de previsibilidad supone que, de entrada, las personas sepan cuáles son los requisitos y las consecuencias de los diversos asuntos previstos en el derecho. Se violaría dicho principio si se aplican los requisitos para el deslinde (incluyendo la posesión) en un caso sí y en otro no. La norma supone una aplicación similar para los procesos sometidos en sede judicial, solo asi se cristaliza la seguridad jurídica. 29. En vista de todo lo anterior, es forzoso concluir, que el deslinde de marras no reúne el requisito de la ocupación, el cual es indispensable para fundar la procedencia de dicho trabajo técnico de individualización de derechos, al verificarse que en las parcelas resultantes existen construcción de mejoras, quienes no reconocen al decujus como vendedor, si no, una compañía colindante" (sic).

26. En cuanto al alegato de que el tribunal *a quo* incurrió en violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva al no valorar las pruebas que sustentaban los derechos de propiedad de los recurrentes y en consecuencia rechazar la solicitud de deslinde fundamentándose únicamente en que estos no ocupaban materialmente el inmueble, es preciso indicar que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *para la aprobación de los trabajos de deslinde el agrimensor autorizado debe citar a los codueños y colindantes, y percatarse*

que el terreno está ocupado por el deslindante[6]. De igual modo, ha sido juzgado que *los jueces del fondo son soberanos en la ponderación de los elementos de prueba que le son sometidos y esa apreciación escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización*[7].

27. Del estudio de la sentencia impugnada se desprende que el tribunal *a quo* al estar apoderado de una solicitud de deslinde y transferencia otorgó mayor valor probatorio a aquellos elementos que consideró más preponderantes para comprobar la validez de los trabajos solicitados, sustentando su decisión, entre otros documentos, en el descenso celebrado por el tribunal de primer grado en fecha 20 de abril de 2018 mediante el cual se pudo constatar que el inmueble a deslindar estaba siendo ocupado por terceros que alegaban haber adquirido sus derechos por compras realizadas a la sociedad comercial Grupo Compañía de Inversiones, SRL., la cual según los planos aprobados es un colindante de los terrenos.

28. En efecto, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el fallo adoptado por la alzada no solo se basó en comprobar que esta no ocupaba materialmente el inmueble objeto de deslinde, sino que además conforme con el descenso celebrado por el tribunal de jurisdicción original se pudo

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 47, 16 de mayo 2012, BJ. 1218
[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 67, 27 de junio 2012, BJ. 1219

determinar que se encontraba impedido de realizar una correcta individualización de los derechos a registrar ya que los terceros ocupantes reconocían su posesión por compras realizadas a otro colindante y no al solicitante [redacted], siendo estas valoraciones realizadas sobre la base de su poder soberano de apreciación de las pruebas, razón por la cual esta corte de casación no ha evidenciado los vicios denunciados, motivos por los cuales desestima este aspecto del medio.

29. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* no ponderó los 23 actos de venta mediante los cuales se demostraba la relación contractual entre el solicitante del deslinde [redacted] y los adquirientes ocupantes del inmueble a deslindar, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido que en virtud del poder soberano del que están investidos los jueces en la depuración de la prueba, estos están *facultados para fundamentar su criterio en los hechos y documentos que estimen de lugar y desechar otros; además, es importante señalar, que la apreciación del valor probatorio de los documentos y su contribución a la verosimilitud de los hechos alegados, constituyen cuestiones de hecho que pertenecen al dominio de la soberana apreciación de los jueces de fondo y escapan al control de la casación, salvo desnaturalización*[8], que no ha sido denunciada en la especie; asimismo, ha sido jurisprudencia constante que *la*

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 208, 24 de mayo 2013, BJ. 1230

falta de ponderación de documentos solo constituye una causa de casación cuando se trate de piezas relevantes para la suerte del litigio, habida cuenta de que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos que puedan ejercer influencia en el desenlace de la controversia[9].

30. En ese sentido, al haber la alzada sustentado su decisión en el descenso celebrado por el tribunal de primer grado mediante el cual constató que los terceros ocupantes del inmueble en cuestión no reconocían haber adquirido sus derechos del solicitante del deslinde [redacted], lo hizo en apego a su poder soberano de apreciación de la prueba, cuyo accionar no comporta una irregularidad en el ejercicio de sus funciones jurisdiccionales que implique que haya incurrido en vicio casacional alguno, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios.

31. Para apuntalar otro aspecto de su primer medio de casación, la parte recurrente alega en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción con la decisión de primer grado respecto de la calidad otorgada a la sociedad comercial Grupo Compañía de Inversiones, SRL., debido a que estableció que esta era una colindante de la cual los ocupantes habían adquirido sus

[9] SCJ, Tercera Sala, sent. SCJ-TS-22-0082, 25 de febrero 2022, BJ 1335.

derechos, mientras que el tribunal de jurisdicción original determinó que dicha sociedad comercial había desarrollado conjuntamente con [redacted] un proyecto de lotificación.

32. En ese contexto, es de lugar indicar que la contradicción de sentencias se *da entre en sentencias pronunciadas en última instancia por distintos tribunales o juzgados, entre las mismas partes y sobre los mismos medios*[10]; que en este caso, el tribunal *a quo* estaba apoderado del recurso de apelación contra la decisión de primer grado, y en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación mediante el cual *el tribunal de alzada queda apoderado de todas las cuestiones de hecho y de derecho de que estuvo apoderado el tribunal de primer grado*[11], correspondía, tal como lo hizo, evaluar todos los aspectos correspondientes al objeto de su apoderamiento, en virtud de lo que procedió a suplir las motivaciones de derecho de la decisión de primer grado y confirmar el rechazo de los trabajos de deslinde, por lo que al no verificarse el vicio denunciado procede desestimar este aspecto del medio.

33. Continuando con el desarrollo de otro de los aspectos ponderables de su primer medio de casación, la parte recurrente alega en esencia, que al tribunal *a quo* rechazar los trabajos de deslinde y no incorporar en su dispositivo la

[10] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 2, 12 de diciembre 2012, BJ. 1225.
[11] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 74, 26 de septiembre 2012, BJ. 1222.

decisión núm. 21 de fecha 29 de septiembre de 2005 dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional la cual versaba sobre la determinación de herederos de [redacted], omitió estatuir sobre los derechos que le corresponden a [redacted] y a sus continuadores jurídicos.

34. En relación con el alegado vicio, consta en el párrafo 38 de la decisión impugnada lo siguiente:

"Que por parte el recurrente parcial incidental, solicita además, que sea acogido como buena y valida la decisión núm., 21 de fecha 29 de septiembre del 2005, expedida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala 6, del Distrito Nacional, y en consecuencia se reconozcan sus derechos como sucesores. Que ante la existencia de una decisión dictada por un Tribunal, y que la misma ha adquirido carácter firme, basta que las partes soliciten su ejecución, ante el órgano correspondiente, pues ya existe decisión al respecto, valiendo esto decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva" (sic).

35. En ese tenor, ha sido juzgado por esta Tercera Sala *que el vicio de omisión de estatuir se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones formalmente vertidas por las partes*[12].

[12] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-0269, 31 marzo 2022, BJ. 1336

36. De lo anterior se constata que contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* si emitió una decisión respecto de las conclusiones formuladas en relación con la decisión núm. 21 de fecha 29 de septiembre de 2005 dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, indicando que por tratarse de una sentencia firme, las partes únicamente deben procurar su ejecución ante el órgano correspondiente; por lo que al no constatarse el vicio invocado, procede desestimar este aspecto del medio.

37. En el desarrollo de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea aplicación del principio de inmutabilidad del proceso al afirmar que con el depósito de la adenda a contratos de venta y acuerdo de consentimiento general se estaba variando el objeto pretendido inicialmente, cuando lo cierto es que el referido documento únicamente fungía como un elemento accesorio que complementaba la solicitud de deslinde y dotaba de efectos registrales a los 23 actos de venta aportados.

38. Para fundamentar su decisión respecto de lo alegado en el medio, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

Exp. núm.: [redacted]5372
Solicitud núm.: 2024-R0411339
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Decisión: Rechaza

"30. Que, por otro lado, fueron aportados 23 actos de venta de fechas comprendidas entre el 10 de noviembre del 2016 y 19 de junio del 2017, suscritos con [redacted] actuando en representación de la sucesión de la señora [redacted] Vda. Cotes, en calidad de vendedor, los cuales tienen por objeto porciones de terrenos ubicados en el ámbito de la parcela 70, distrito catastral 06, provincia Santo Domingo. 31. Que, ante esta alzada, se depositó el Addeundum a contratos de venta y acuerdo de consentimiento general, de fecha 08 de mayo de 2023, legalizadas las firmas por la licenciada [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, solicitando su aprobación y registro a favor de los suscribientes. 32. Que entre los efectos producidos por la demanda introductiva tenemos la determinación de las partes que quedan ligadas al pleito en las calidades de demandante y demandado. Respecto al juez, este acto establecerá el límite de su apoderamiento lo que a su vez deriva de las pretensiones que constituyen el objeto de la acción, todo lo que deberá permanecer inalterado desde ese acto inicial hasta el último acto conclusorio es decir, la sentencia que habrá de decidir precisamente sobre ese pedimiento inicial, todo en aplicación del principio de inmutabilidad del proceso. 33. A pesar de la preeminencia del citado principio, de manera excepcional, el legislador prevé la posibilidad de una modificación a esos elementos que quedan ligados y definidos con la instancia introductiva, de ahí que exista en nuestro ordenamiento las llamadas demandas incidentales a saber: la demanda en intervención, las demandas adicionales y las demandas reconvencionales. 34. Que ante el planteamiento anterior, hacemos acopio a los siguientes criterios jurisprudenciales: Conforme al principio de inmutabilidad del proceso, la causa y el objeto de la demanda, como regla general, deben permanecer inalterables hasta la solución definitiva del caso, salvo variación que pueda experimentar la extensión del litigio a consecuencia de ciertos incidentes procesales. SCJ, Ira. SALA 14 DE AGOSTO DE 2013, NUM. 45, B. J. 1233; 13 DE JUNIO DE 2012, NUM. 27, [redacted]. 1219; 21

DE MARZO DE 2012, NUM. 82, [redacted]. 1216. Hay demanda nueva y, por tanto, violación a la regla de la inmutabilidad del proceso cuando en el curso de un litigio el demandante formula una petición que difiere de la demanda original contenida en la demanda introductiva de instancia por su objeto o por su causa. La prohibición de intentar demandas nuevas se extiende también al demandado, por las mismas razones. SCJ, IRA SALA, 14 DE AGOSTO DE 2013, NUM. 50, [redacted].1233. 35. Que en este caso no se ha propuesto una excepción del procedimiento, sino que, mediante sus conclusiones el recurrente parcial principal ante esta alzada ha solicitado que se homologuen en todas sus partes el acuerdo de titularidad de derechos y se ordene al Registro de Títulos de la provincia Santo Domingo cancelar los derechos a favor de [redacted] y se registren las parcelas resultantes conforme el acuerdo de titularidad, conversión y partición, dígase a favor de los sucribientes del Addeundum a contratos de venta y acuerdo de consentimiento general, de fecha 08 de mayo de 2023, cuando en primer grado solo concluyeron solicitando que fueran aprobados los 23 contratos de venta y se ordenara el registro de las parcelas resultantes a su favor, no solicitando ninguna actuación registral en cuanto a los compradores de las ventas. 36. Que las conclusiones tendentes a acoger el Addeundum a contratos de venta y acuerdo de consentimiento general, de fecha 08 de mayo de 2023, lejos de constituir un incidente del proceso constituyen en sí mismas una pretensión nueva cuya ponderación, y decisión debe estar regulada por las normas que regulan el proceso, pues, en caso contrario estaríamos frente a una violación a los principios de inmutabilidad del proceso, lealtad a los debates y contradicción lo que no ha ocurrido en este caso. 37. Así las cosas, siendo que las conclusiones de los recurrentes parciales principales, tendentes a la aprobación y posterior inscripción de los contratos de venta y Addeundum a contratos de venta y acuerdo de consentimiento general, de fecha 08 de mayo de 2023, desbordan el límite de nuestro apoderamiento, por lo que, procede que el tribunal declare las mimas inadmisibles, valiendo esto

decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia" (sic).

39. En ese contexto, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *conforme al principio relativo a la inmutabilidad del proceso, la causa y el objeto de la demanda, como regla general, deben permanecer inalterables hasta la solución definitiva del caso, salvo la variación que pueda experimentar la extensión del litigio a consecuencia de ciertos incidentes procesales; que, como ha sido reconocido por la doctrina y la jurisprudencia, la causa de la acción judicial es el fundamento jurídico en que descansa la pretensión del demandante, es decir, el objeto que éste persigue, lo cual no puede ser modificado en el curso de la instancia, ni mucho menos cuando la misma está ligada entre las partes; que, en ese orden, el juez tampoco puede alterar en ningún sentido el objeto o la causa del proceso enunciados en la demanda*[13].

40. El análisis de la sentencia impugnada pone en relieve que los actuales recurrentes concluyeron en el tribunal de jurisdicción original solicitando que junto con la aprobación de los trabajos de deslinde se aprobasen 23 contratos de venta suscritos por [redacted] actuando en calidad de vendedor y que las parcelas resultantes fueran registradas en favor del solicitante de los trabajos de deslinde sin que se hiciese mención respecto de las personas que figuraban como compradores en los actos mencionados. No

[13] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 49, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320.

obstante, ante el tribunal *a quo* se presentó una adenda a los contratos de venta de fecha 8 de mayo de 2023 de la cual la parte recurrente solicitó su homologación junto con los 23 actos de venta y que las parcelas resultantes fuesen registradas en favor de los compradores; conclusiones que fueron declaradas inadmisibles por el tribunal debido a la violación del principio de inmutabilidad del proceso.

41. En este caso, del análisis de las conclusiones formuladas en apelación por la parte recurrente, se verifica que estas contravenían con el principio de inmutabilidad del proceso, tal y como lo estableció el tribunal *a quo*, pues se trataba de pretensiones que diferían con las formuladas ante el tribunal de jurisdicción original ya que con el depósito de la adenda mencionada se procuraba que las parcelas resultantes de los trabajos de deslinde fueran registradas en favor de personas diferentes a las solicitadas en el tribunal de primer grado, comprobándose además, que estas no habían sido convocadas para formar parte del proceso; de ahí que al no constarse el vicio denunciado, procede desestimar el medio invocado.

b) En relación con los demás medios de casación sobre los cuales la parte recurrente tenía que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la Ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza.

42. Apunta la parte recurrente en el otro aspecto de su primer medio de casación en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea interpretación de los artículos 157, 171 y 173 del Reglamento General de Mensuras Catastrales y artículo 10 de la Resolución núm. 355-2009: Reglamento para la Regularización Parcelaria y Deslinde, al fundamentar su decisión únicamente en que el solicitante de los trabajos de deslinde no ocupaba materialmente el inmueble en cuestión.

43. En el presente caso, tras la debida ponderación del aspecto del medio de casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues del examen de su desarrollo se advierte que la parte recurrente se limitó a solicitar la casación de la sentencia impugnada alegando una errónea interpretación de los artículos 157, 171 y 173 del Reglamento General de Mensuras Catastrales y artículo 10 de la Resolución núm. 355-2009: Reglamento para la Regularización Parcelaria y Deslinde, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso al recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno la oposición a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperante de la creación de doctrina a partir

de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria. Por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declara inadmisible el aspecto del medio examinado por falta de interés casacional objetivo.

44. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican la decisión adoptada, por lo que procede en consecuencia rechazar el presente recurso de casación.

45. De conformidad con las disposiciones establecidas en la parte final del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por haber sucumbido ambas partes en aspectos sus pretensiones.

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:

[redacted]ICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]5372
Solicitud núm.: 2024-R0411339
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: Rechaza el recurso de casación interpuesto por [redacted], Hermes Miguel, [redacted], todos de apellidos [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted]; y la sociedad Grupo Compañía de Inversiones, SRL. (Compainver), contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00161 de fecha 25 de marzo de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: Compensa las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

[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.

Dcr