REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]91
Solicitud núm.: 2025-R0655939
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-25-3314

[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 **30 de septiembre de 2025**, años 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. 0031-TST-2024-S-00016 de fecha 17 de enero de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]91
Solicitud núm.: 2025-R0655939
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 27 de junio de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada [redacted], mediante memorial depositado en fecha 16 de julio de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Dr. [redacted].

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida [redacted] y Mercedes, de apellidos [redacted]; Cecilia y [redacted], de apellidos [redacted], la cual no ha depositado memorial de defensa.

4. El magistrado Manuel R. Herrera Carbuccia no firma la presente decisión, por haberse deliberado y fallado durante su período de vacaciones.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en desalojo, incoada por [redacted] y [redacted] contra [redacted], en relación con la parcela núm. 96-A, DC. núm. 13, Distrito Nacional, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del

Exp. núm.: [redacted]91
Solicitud núm.: 2025-R0655939
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0311-2021-S-00036, que rechazó la litis.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], con la intervención forzosa de [redacted] y Mercedes, de apellidos [redacted]; Cecilia y [redacted], de apellidos [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00016 de fecha 17 de enero de 2025, 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 interpuesto por las señoras [redacted] y [redacted]; contra la sentencia núm. 0311-2021-S-00036 de fecha 25 de marzo de 2021 dictada, por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con motivo a la demanda en desalojo, en relación a la parcela núm. 96-A, del D. C. núm. 13, Distrito Nacional, resultante: [redacted]79, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **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**: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas procesales, a favor de los abogados que representan la parte recurrida, por haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO**: ORDENA a la secretaria, desglosar en manos de la secretaría, las piezas depositadas por sendas partes, previa la correspondiente identificación. **QUINTO**: ORDENA, a la Secretaría General hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la

Exp. núm.: [redacted]91
Solicitud núm.: 2025-R0655939
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

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

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Desnaturalización de la demanda. **Segundo medio**: Mal aplicación del derecho. **Tercer medio**: Contradicción de motivos. **Cuarto medio**: Falta de base legal" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

8. 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 correcurrida [redacted] *y Mercedes, de apellidos* [redacted]*; Cecilia y* [redacted]*, de apellidos* [redacted]

9. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto contra la parte correcurrida [redacted] y Mercedes, de apellidos [redacted]; Cecilia y [redacted], de

apellidos [redacted], conforme con lo prescrito en los párrafos II y III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

10. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm.1120/2005 de fecha 3 de julio de 2025 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a [redacted] y Mercedes, de apellidos [redacted]; Cecilia y [redacted], de apellidos [redacted]

11. En ese sentido, en cuanto a la parte correcurrida [redacted] y Mercedes, de apellidos [redacted], se verifica que fueron notificados [redacted], lugar que, según expresa el ministerial actuante, constituye su domicilio y que fueron entregados a sus propias personas, quienes manifestaron tener calidad para recibirlos, sin que hasta el momento se constate el cumplimiento de las exigencias requeridas por el artículo 21 de la Ley núm. 2-23.

12. En cuanto a la parte correcurrida [redacted] y Cecilia, de apellidos [redacted], el examen del precitado acto de emplazamiento permite advertir que

[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 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.

Exp. núm.: [redacted]91
Solicitud núm.: 2025-R0655939
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

fueron notificado [redacted], lugar que, según indica el ministerial actuante, corresponde a su domicilio y que fue entregada a [redacted], quien expreso ser hija de [redacted] y sobrina de [redacted], manifestando tener calidad para recibirlo, sin que se advierta que hasta el momento haya cumplido con las exigencias requeridas por el artículo 21 de la Ley núm. 2-23.

13. En vista de que hasta el momento las referidas partes correcurridas no han cumplido con las exigencias que la referida ley de casación coloca a su cargo, procede declararlas en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI: Sobre la admisibilidad del recurso de casación
En cuanto al interés casacional

14. 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, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

15. 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].

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

17. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por*

[2] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, considerando sexto.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

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].

18. Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[5].

19. 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.

[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: [redacted]91
Solicitud núm.: 2025-R0655939
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

20. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que causa un interés casacional presunto, al denunciar violaciones al dictado de la decisión impugnada, invocando en su primer, tercer y cuarto medios de casación, desnaturalización, contradicción de motivos y falta de base legal. Por otro lado, plantea medios cuya naturaleza corresponde al tipo que genera un interés casacional objetivo, al denunciar, en su segundo medio mala aplicación del derecho.

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

21. Para apuntalar su primero, tercero y cuarto medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por su vinculación, la parte recurrente aduce, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una desnaturalización de la demanda, así como en contradicción motivos, al juzgar una demanda de desalojo como si se tratara de una acción de deslinde con transferencia, lo que se evidencia en las páginas 1, 2 y 3, así como en el ordinal 16, págs. 20 y 21 de la sentencia impugnada. Afirma que, al fundar su decisión y rechazar el recurso de apelación en presupuestos legales y procesales propios de un deslinde con transferencia (pretensión que no fue objeto de la demanda ni

debatida por las partes) la sentencia carece de base legal, al resolver sobre aspectos completamente ajenos a lo planteado en la instancia. Considera, además, ilógico que, a un demandante en desalojo, que ha motivado su acción en el hecho de que el demandado ocupa su terreno, se le rechace la demanda por no haber podido demostrar su ocupación.

22. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted] es titular de una porción de terreno de 242.18 mts2 dentro de la parcela núm. 96-A, DC. núm. 13, DN., amparada en constancia anotada matrícula [redacted], según certificación de estado jurídico de inmueble de fecha 15 de julio de 2019; b) que [redacted] es titular de una porción de terreno de 242.18 mts2 dentro de la parcela núm. 96-A, DC. núm. 13, D.N., amparado en constancia anotada matrícula [redacted], según certificación de estado jurídico de inmueble de fecha 15 de julio de 2019; c) que mediante contrato de venta de fecha 22 de enero de 2012, [redacted] vendió a [redacted] una porción de terreno de 242 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 96-A; d) que conforme contrato de venta de fecha 2 de enero de 2007, [redacted] vendió a [redacted] una porción de terreno de 243 metros cuadrados, dentro del ámbito de la indicada parcela núm. 96-A; e) que [redacted] y Maribel

Exp. núm.: [redacted]91
Solicitud núm.: 2025-R0655939
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Rodríguez incoaron una litis sobre derechos registrados en desalojo contra [redacted], en relación a la parcela núm. 96-A, DC. núm. 13, Distrito Nacional; litis que fue decidida por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante sentencia núm. 0311-2021-S-00036, decidiendo el tribunal rechazar la litis sustentado en que no fue aportado un informe técnico de mensura ni probado la posesión; f) que inconforme con la decisión, [redacted] y [redacted] recurrieron en apelación, llamando en intervención forzosa a [redacted] y Mercedes, de apellidos [redacted]; Cecilia y [redacted], de apellidos [redacted], recurso que fue rechazado por el tribunal *a quo,* mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

23. Para fundamentar su decisión en cuanto a los agravios propuestos en los medios bajo estudio, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Este órgano judicial está apoderado del recurso de apelación interpuesto en fecha 19 de mayo del año 2021, por las señoras [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 0311-2021-S-00036 de fecha 25 de marzo de 2021 dictada, por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con relación a la parcela núm. 96-A, del D. C. núm. 13, Distrito Nacional, resultante: [redacted]79. Respecto de una Litis sobre Derechos Registrados en Desalojo. 2. Esta alzada resulta competente para conocer del indicado recurso de apelación por aplicación de las disposiciones contenidas en los artículos 79 al 81 y 130 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; 194,195 y 196 del Reglamento de los

Exp. núm.: [redacted]91
Solicitud núm.: 2025-R0655939
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original y la Resolución núm. 355-2009 de fecha 5 del mes de marzo del año 2009, modificados por Resolución 1-2016…6. En cuanto al fondo, examinamos que la parte recurrente pretende que sea revocada en todas sus partes la sentencia núm. 03Í1-2021-S-00036… que rechazo la demanda en desalojo, para que sea ordenado el desalojo del señor [redacted], esto así, bajo los siguientes alegatos:… 7. De su lado, la parte recurrida, concluyó solicitando el rechazo del recurso por improcedente, mal fundado y carente de base legal y por vía de consecuencia ratificar la sentencia de primer grado, argumentando en síntesis lo siguiente: 1) que según los documentos que obran en este expediente, como lo es la certificación del Estado Jurídico expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 18 de abril del año 2016, se comprueba que la Parcela 96-A del Distrito Catastral No. 13…, se encontraba registra en favor de varias personas, que tenían distintas porciones de terrenos amparadas en sus correspondientes Constancias de anotadas; 2) que, entre los copropietaríos de dicha parcela se pone en evidencia, que por Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha nueve (09) de enero del año 1976, que aprobó los trabajos de subdivisión en favor de varias personas, que entre los copropietaríos de dicha parcela se encuentra la señora [redacted], con una área superficial de 242.18 memos aladrados, amparada en la actualidad por la matricula No. [redacted]; 3) que también el señor [redacted] con un área superficial de 242.18 memos cuadrados, amparada en la actualidad por la matricula No. [redacted]…8. Los motivos expuestos por el juez de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para rechazar la demanda en desalojo versan en: (...) En esas atenciones, al verificar la glosa procesal, visualizamos que no se encuentra depositado en el expediente en cuestión un Informe de Inspección Cartográfica realizado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales donde se verifique la ubicación real de las porciones de cada una de las partes en litis, ni la posesión o puntos georefenciados que justifiquen la supuesta confusión que tiene el señor [redacted]n

Exp. núm.: [redacted]91
Solicitud núm.: 2025-R0655939
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Romero sobre la parcela de su propiedad; de ahí que, tampoco se han realizado comprobaciones técnicas que deben ejecutarse, previo todo trabajo de mensura, ni tampoco fueron aportados pruebas testimoniales donde resulte palpable la real posesión de cada uno de los señores [redacted] y [redacted], ni del señor [redacted]. 9. Que, del análisis de la sentencia atacada, hemos verificado que el juez de primer grado rechazó la demanda en desalojo, toda vez que, no fue aportado un informe técnico emitido por mensuras catastrales ni fue probado la posesión de las partes envueltas…" (sic).

24. También sostuvo el tribunal *a quo*, lo siguiente:

"11. En ese sentido, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, esta corte volvió a realizar un análisis de las pruebas que reposan en el expediente y como se puede apreciar, de los documentos aportados en esta instancia, se evidencia que: a) Que [redacted], es titular de una porción de terreno de 242.18 mts2 dentro de la parcela núm. 96-A del distrito catastral núm. 13, Distrito Nacional, amparado en constancia anotada matricula [redacted], inscrito en fecha 13 de enero de 1976, según certificación de estado jurídico de inmueble de fecha 15 de julio de 2019. Que el inmueble en cuestión es libre de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales. b) Que [redacted], es titular de una porción de terreno de 242.18 mts2 dentro de la parcela núm. 96-A del distrito catastral núm. 13, Distrito Nacional, amparado en constancia anotada matricula [redacted], inscrito en fecha 13 de enero de 1976, según certificación de estado jurídico de inmueble de fecha 15 de julio de 2019. Que el inmueble en cuestión tiene inscrito los siguientes derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales; núm. 010832259. Litis sobre derechos registrados, a favor de [redacted]. c) Que según contrato de venta de fecha 22 de enero de 2012, la señora [redacted] le venden a la señora [redacted] una porción de terreno de 242 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 96-A, distrito catastral núm. 13, Distrito Nacional, legalizadas las firmas por el

Exp. núm.: [redacted]91
Solicitud núm.: 2025-R0655939
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

notario [redacted]. d) Que según copia simple de contrato de venta de fecha 02 de enero de 2007, el señor [redacted] le vende a la señora [redacted] una porción de terreno de 243 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 96-A, distrito catastral núm. 13, Distrito Nacional, legalizadas las firmas por el notario Dr. [redacted]. e) Que de acuerdo a la copia del certificado de título matricula núm. [redacted], el señor [redacted], posicional [redacted]79, con una superficie de 2,000.00 metros cuadrados, inscrito en fecha 15 de febrero de 2013, aunado a copia de certificación de estatus jurídico del inmueble de fecha 01 de junio de 2017, libre de cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales. f) Original de acta de defunción expedido por la Junta Central Electoral de [redacted], quien ha fallecido en fecha 28 de enero de 2012. Así como, actas de nacimiento de los señores [redacted], y Cecilia, hijos de la finada [redacted]. g) Original de acta de definición expedido por la Junta Central Electoral de [redacted], quien ha fallecido en fecha 31 de enero de 2007. Así como, actas de nacimiento de los señores Mercedes, y [redacted], hijos del finado [redacted]. h) Que ciertamente la Dirección-Nacional de Mensuras Catastrales, en fecha 27 de junio de 2023, emitió el informe de inspección en el que se hace constar las conclusiones siguientes: "La ocupación material señalizada por los presentes como del Sr. [redacted], la cual se encontraba, materializada por paredes de block en todos sus límites. Dentro de la ocupación en cuestión, existe una casa de block, de dos niveles. Solo fue posible realizar el levantamiento de la parte norte de la parcela señalizada por los presentes, como parcela No. S09486952S79, debido a que no fue posible acceder a dicho inmueble, ya que el Sr. [redacted], quien nos manifestó ser la persona que cuida los terrenos donde se encuentra ubicada la parcela No. [redacted]79, nos declaró que no podía darnos acceso al referido inmueble sin antes hablar con su propietario, el Sr. [redacted], el cual al ser contactado por el Sr. Morel vía telefónica, manifestó su oposición a que la brigada ingresara a dicho inmueble por no

Exp. núm.: [redacted]91
Solicitud núm.: 2025-R0655939
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

tener conocimiento del presente proceso, lo que informamos poa los fines de lugar. En vista de que el agrimensor [redacted], mediante su informe técnico, no establece de manera clara v explícita, donde determinó que la activación de la Sra. [redacted] v [redacted], se encuentran dentro del ámbito de lo parcela No. 96-A. no fue posible realizar ningún tipo de levantamiento de campo para dichos fines. Con base en la consulto del Registro Gráfico Parcelario verificamos que, la ocupación señalizada como del Sr. [redacted], se encuentra parcialmente en la ubicación de las parcelas posicionales Nos. [redacted]42, [redacted]40, [redacted]49 y [redacted]51, las cuales surgen del proceso de Deslinde, bajo el Exp. No. [redacted]78, presentado por el Agrim. [redacted]. Sin embargo, de conformidad con la búsqueda exhaustiva realizada en los Documentos Públicos de este Registro Inmobiliario verificamos que, solo se encuentran aprobadas técnicamente pero aún no poseen registros. (Ver croquis anexo). Verificamos que, las coordenadas de la parcela posicional No. [redacted]79, se ubican justo al sur de la ocupación señalizada como del Sr. [redacted], lo que informamos para los fines de lugar. La ocupación señalizada como del Sr. [redacted], la cual se encuentra-a materializada por paredes de block en todos sus límites y existe una casa de block, de dos niveles, se loca Iza categóricamente dentro de las parcelas Nos. 96-A y 95. 12. Que tratándose de un informe emitido por un órgano imparcial con capacidad técnica suficiente para realizar el análisis en él recogido, el tribunal admite el mismo y acredita como ciertas las comprobaciones y conclusiones técnicas que se consignan en éste. 13. Siendo que, en virtud de lo establecido en el artículo 36 de la resolución núm. 789-2022, sobre Reglamentó General de Mensuras Catastrales, se hace constar que: Articulo 36. Inspecciones…14. Que con la inspección realizada por Mensura, quedó técnicamente demostrada lo siguiente: 1) que no fue posible establecer de manera clara y explícita la ocupación de las señoras [redacted] y [redacted], impidiendo de este modo poder realizar el levantamiento de campo; 2) que el señor [redacted],

tiene su posesión dentro de las parcelas 96-A y 95, determinando superposición con estas. 15. Que de acuerdo a lo anterior, no obstante haber sido demostrado la superposición de la posicional [redacted]79, de 1,404.40 metros cuadrados, respecto a las parcelas 95 y 96, DC 13, Distrito Nacional, no fue demostrado ante esta alzada un derecho de propiedad registrado a favor de las partes recurrentes, toda vez que, si bien aportaron contrato de compraventa, uno de ellos se encuentra en copia simple y ninguno se encuentra registrado ante registro civil ni inscrito ante el Registro de Títulos correspondiente, siendo este último lo que otorga fecha cierta al documento, armado a la falta de demostración de posesión alguna que demuestre se ven afectado a la ocupación del señor [redacted]. 16. En tales atenciones, hemos verificado que en este caso no concurren los presupuestos necesarios para proceder con la aprobación de los trabajos de deslinde y transferencia, procediendo rechazar la acción recursiva sometida a nuestro estudio en esta oportunidad, al tiempo de confirmar la sentencia de primera instancia por los motivos dados por esta Corte, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente decisión" (sic).

25. Del análisis del fallo recurrido se constata que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de que estaba apoderadpo sustentando su decisión como si se tratara de una litis sobre deslinde y transferencia, cuando en realidad se trataba de una acción en desalojo, motivando su decisión en la ausencia de elementos técnicos de mensura, tales como informes cartográficos y delimitación de parcelas y títulos registrados, elementos que no resultan exigibles para una acción de desalojo, lo que evidencia que el tribunal *a quo* aplicó una norma ajena al proceso que se le sometió, alejándose del verdadero objeto del litigio.

26. Tal proceder del tribunal *a quo* constituye una desnaturalización de la demanda, en tanto resolvió la causa sobre la base de requisitos propios de una categoría procesal distinta (aprobación de los trabajos de deslinde y transferencia), no debatida ni ejercida en el proceso, dejando sin respuesta efectiva la acción original incoada (demanda en desalojo) y sin valorar los presupuestos jurídicos aplicables a la demanda en desalojo.

27. En ese tenor, la jurisprudencia pacífica de esta Tercera Sala sostiene que *la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza*[6]. Por igual hemos sostenido, que *la falta de base legal como causal de casación se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia*[7]"

28. Basado en los criterios y hechos establecidos, esta Tercera Sala considera que la sentencia impugnada debe ser casada, sin necesidad de ponderar los demás medios del recurso, por haber incurrido en los vicios de desnaturalización de la demanda y falta de base legal.

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 76, 14 de marzo de 2012, BJ. 1216
[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 2303, 15 de diciembre de 2017, BJ. 1216

29. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 5º del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado a otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada a otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

30. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VII. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00016 de fecha 17 de enero de 2025 dictada por el Tribunal superior de Tierras del Departamento

Exp. núm.: [redacted]91
Solicitud núm.: 2025-R0655939
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Central, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de 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.

am