REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0184-10-00179
Solicitudes núms.: 2025-R0500021/2025-R0582523
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-3658

[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, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y [redacted]o, 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 **31 de octubre 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-00501 de fecha

Exp. núm.: 0184-10-00179
Solicitudes núms.: 2025-R0500021/2025-R0582523
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

15 de octubre 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 21 de mayo de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted] y Wellington R. Medina, actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] y [redacted] mediante memorial depositado en fecha 4 de junio 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 Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde en relación con la parcela núm. [redacted]18, Distrito Catastral núm. 11/3 municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por [redacted] contra [redacted] y [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó

Exp. núm.: 0184-10-00179
Solicitudes núms.: 2025-R0500021/2025-R0582523
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la sentencia núm. [redacted]0047 de fecha 6 de febrero de 2014, que acogió la referida demanda, declarando la nulidad de los trabajos de deslinde de los que resultó la indicada parcela, así como la cancelación del certificado de título matrícula núm. [redacted] que amparaba los derechos de la parte demandada sobre dicho inmueble y, en consecuencia, se dispuso que esos derechos fueran restituidos en constancia anotada y se ordenó el desalojo de dicha parte de la parcela núm. 67-B, Distrito Catastral núm. 11/3ra, municipio Higüey, provincia La Altagracia.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201600033 de fecha 8 de marzo de 2016, que rechazó el recurso y confirmó la decisión del tribunal de primer grado.

5. No conforme con la indicada decisión, [redacted] y [redacted] interpusieron un recurso de casación, dictando esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 119 de fecha 8 de julio de 2020, que casó la sentencia impugnada y envió el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

Exp. núm.: 0184-10-00179
Solicitudes núms.: 2025-R0500021/2025-R0582523
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

6. En ocasión del envío dispuesto, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00501 de fecha 15 de octubre 2024, 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 incoado, mediante instancia de fecha 25 de marzo del 2014, por el señor [redacted], de generales que constan, quien, a su vez, se ha hecho asistir técnicamente por los licenciados [redacted] y [redacted], en contra de la sentencia núm. [redacted]0047 dictada, en fecha 06 de febrero del 2014, por el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, provincia La Altagracia, que acoge la demanda original (litis de derechos registrados) en nulidad de deslinde. Interviniendo la casación con envío ordenada, mediante sentencia número 033-2020-SSEN-00371 dictada, en fecha 8 de julio del 2020, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la cual remitió el conocimiento del recurso de apelación desde el Departamento Este hasta este Departamento Central, por un tema técnico procesal, relativo al vicio de estatuir infra petita, verificado por dejar aquella alzada de referirse sobre aspectos probatorios que le fueran planteados, por haber sido canalizado a la luz de los cánones procedimentales aplicables a la materia. **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto al fondo, la referida acción recursiva; en consecuencia, REVOCA la citada sentencia recurrida núm. [redacted]0047 dictada, en fecha 06 de febrero del 2014, por el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, provincia La Altagracia, por los motivos previamente expuestos. **TERCERO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, la demanda original (litis de derechos registrados) en nulidad de deslinde; siendo, por tanto, válidos los efectos de la mensura para deslinde aprobada mediante sentencia número 200800238 dictada, en fecha 25 de agosto del

2008, por el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, provincia La Altagracia, a favor de la parte hoy recurrente, [redacted] y [redacted]. **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrida al pago de las costas y ordena su distracción en favor del licenciado [redacted], en representación de la parte recurrida, por los motivos expuestos. **QUINTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras: A) desglosar, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. B) procederá la publicación de la presente sentencia" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falsa y errónea aplicación de la norma jurídica, desnaturalización de los hechos y del derecho. **Segundo medio:** Violación a los artículos 69 numeral 2, 4 y 9 de la Constitución dominicana, relativo al derechos de defensa, debido proceso de ley. **Tercer medio:** Contradicción de motivos, falta de base legal, violación del artículo 41 del Código de Procedimiento Civil" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

8. Tratándose en la especie de un segundo recurso de casación, esta sala procederá a determinar su competencia, previo a toda valoración sobre los

medios que lo sustentan, esto así conforme con las disposiciones del artículo 6 numeral 4 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación el cual prescribe que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia *…conocen en todas las materias de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos.*

9. En ese tenor, es oportuno hacer un recuento del fundamento jurídico de las decisiones emitidas tanto por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia como por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para verificar si estamos en presencia de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto de derecho o sobre puntos mixtos.

10. La sentencia núm. 119 de fecha 8 de julio de 2020 dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dispuso la casación con envío de la sentencia impugnada sobre la base de los motivos siguientes:

"11. El análisis de la sentencia impugnada pone de relieve que tal como alega la parte recurrente, en las conclusiones formales expuestas en la audiencia de fondo se solicitó al tribunal a quo "declarar sin ningún valor jurídico, por carecer de fe pública, los documentos depositados por la parte recurrida en fotocopias, los cuales no pueden ser valorados cuando los mismos son cuestionados y existe oposición a su valoración, según criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia; que de igual forma, en la referida decisión consta que entre los motivos en los cuales sustentaba su recurso de apelación,

la parte recurrente expuso que la sentencia anterior está cargada de vicios e incongruencias, tanto de forma como de fondo, toda vez que los depósitos de medios de pruebas de la parte demandante son en fotocopias y no en original, sin tomarse en cuenta que las fotocopias por sí solas no constituyen medios de pruebas para ser tomados en cuenta. 12. De lo anterior se deriva, que al ser planteado ante el tribunal a quo, pedimento directo relativo a las pruebas presentadas por la parte recurrida, era deber del referido tribunal dar respuesta a dichas conclusiones, ya fuera para acogerlas o rechazarlas antes de proceder como lo hizo, conociendo el fondo del recurso y sustentar sus decisión en las pruebas que estaban siendo cuestionadas, pues es criterio de esta Suprema Corte de Justicia, que independientemente de los méritos que pueda tener o no las conclusiones omitidas, es deber de la corte de apelación ponderar los pedimentos formales propuestos ante ella por las partes; el no hacerlo constituye una omisión de estatuir. El vicio de omisión de estatuir se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado de los puntos de las conclusiones formales vertidas por las partes. 13. De acuerdo con las motivaciones y comprobaciones precedente mente expuestas esta Tercera Sala ha podido advertir que el tribunal a quo al fallar como lo hizo, conociendo el recurso sin dar respuesta a las conclusiones expuestas por la parte recurrente, incurrió en el agravio invocado, razón por la cual procede casar la sentencia impugnada sin necesidad de ponderar los demás medios de casación propuestos" (sic).

11. Es preciso señalar que lo que determina de forma inequívoca la competencia de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia –o de esta Tercera Sala- es que el punto de derecho impugnado en un segundo o tercer recurso de casación se refiera al mismo punto de derecho juzgado en los anteriores, o que envuelva medios mixtos, lo que implica analizar la

motivación dada por esta Tercera Sala al momento de casar la decisión, así como la motivación dispensada por el tribunal de envío, para terminar relacionando todo ello con los medios de casación propuestos en el nuevo recurso de casación.

12. De lo anteriormente expuesto se establece que a propósito del primer recurso de casación se alegó omisión de estatuir debido a que el tribunal *a quo* no dio respuesta al pedimento de declarar sin ningún valor jurídico los documentos depositados en fotocopias por carecer de fe pública; respecto de lo cual esta Tercera Sala estableció que ciertamente el tribunal incurrió en el agravio invocado al conocer el recurso de apelación sin dar respuesta a las conclusiones planteadas por la entonces parte recurrente.

13. En esas atenciones, se justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala ya que los puntos de derechos impugnados no son los mismos aspectos sobre los cuales versó la primera casación debido a que en este recurso lo denunciado se refiere en esencia, a que el tribunal *a quo* no valoró correctamente las pruebas que le fueron aportadas; que dejó desprovista a la parte recurrente de defenderse de manera contradictoria y que incurrió en contradicción de motivos y falta de base legal.

Exp. núm.: 0184-10-00179
Solicitudes núms.: 2025-R0500021/2025-R0582523
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Sobre el defecto de la parte recurrida

14. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la solicitud formulada por la parte recurrente mediante instancia depositada en fecha 10 de junio de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la cual se apoya en que el memorial de defensa no cumple con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación[1].

15. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 738/2025 de fecha 23 de mayo de 2025 instrumentado por [redacted] alguacil de estrado de la Segunda Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante el cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que se notificó en la calle Fantino Falco núm. 47, edificio Naco 2000, local 312, tercer piso, ensanche Naco, Distrito Nacional, expresando el ministerial que el acto fue entregado a [redacted], persona que manifestó ser empleada y tener calidad para recibirlo.

[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.

16. En ese sentido, al haberse efectuado el emplazamiento en fecha 23 de mayo de 2025, el plazo de 10 días hábiles y francos vencía el 9 de junio de 2025, por lo que al haberse depositado el memorial de defensa en fecha 4 de junio de 2025, es evidente que se cumplió con el plazo establecido en el mencionado artículo 21 de la Ley de casación, por lo que se desestima esta pretensión.

VI. Incidentes

Sobre a la admisibilidad del recurso de casación

17. En su memorial de defensa la parte recurrida plantea de manera principal: a) que se declare la nulidad del recurso de casación porque la parte recurrente no notificó los documentos en que apoya su recurso, violentando lo dispuesto por el artículo 19 párrafo 11 de la Ley núm. 2-23; y b) que se declare inadmisible el recurso de casación por no haberse depositado copia certificada de la sentencia impugnada, transgrediendo lo dispuesto por el artículo 18 párrafo I de la misma norma.

18. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

Exp. núm.: 0184-10-00179
Solicitudes núms.: 2025-R0500021/2025-R0582523
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

a) en cuanto a la nulidad del recurso de casación

19. El párrafo II del artículo 19 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación dispone que *El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión.*

20. De lo establecido en dicho artículo se deduce que su incumplimiento conlleva a la nulidad del acto de emplazamiento y no del recurso de casación, por lo que dicho pedimento será tratado como tal.

21. En el caso, la parte recurrida sustenta su pedimento de nulidad alegando que la parte recurrente conjuntamente con su memorial de casación depositó en esta Suprema Corte de Justicia el inventario de documentos de fecha 5 de junio de 2024, en la secretaría general del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central y el cual no le fue notificado con el acto de emplazamiento; sin embargo, del análisis íntegro del referido memorial, así como de los documentos que integran el expediente formado con motivo del presente recurso de casación no se constata que dicho inventario conste como depositado en el presente expediente, ni tampoco se verifica la existencia de algún inventario que así lo valide; de modo que esta corte de casación no constata lo argüido por la parte recurrida y en consecuencia, tampoco detecta

la alegada indefensión invocada, por lo que en virtud de lo establecido en el artículo 88 de la Ley núm. 2-23 mencionada según el cual *Ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada,* se desestima este pedimento de nulidad.

b) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

22. El artículo 18 párrafo I de la referida ley de casación dispone que *El memorial de casación deberá estar acompañado de una copia auténtica de la sentencia que se impugna, a pena de inadmisibilidad, así como de los documentos en que se apoye la casación solicitada, si los hubiere.*

23. La exigencia establecida en el párrafo I del artículo citado, establece que debe ser aportada, una copia auténtica. Se entiende por auténtica *cuando ha sido certificada por autoridad competente*[2]*; la autenticad de esa certificación es tradicionalmente establecida mediante la firma manuscrita del secretario, inicialización y sellado en todas las páginas del ejemplar certificado, pero actualmente, en virtud de los artículos 12 y 13 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, cuando se trata de una decisión firmada en forma digital, el requerimiento establecido en el citado artículo … queda*

[2] Diccionario jurídico.

satisfecho mediante el aporte de un ejemplar en el que conste el enlace y código QR correspondientes a través de los cuales es posible verificar la autenticidad del documento[3].

24. En el expediente consta depositada la sentencia impugnada certificada digitalmente por la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central y firmada digitalmente conforme con el procedimiento establecido en la Ley núm. 339-22 que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, documento que está acompañado de un enlace que permite determinar la integridad de la decisión y verificar su autenticidad, por lo que cumple con los requerimientos exigidos en el texto legal citado, motivo por lo que se desestima este presupuesto de inadmisibilidad.

c) en cuanto al interés casacional

25. 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

[3] SCJ, Primera Sala, SCJ-PS-23-0606, 23 de marzo de 2023, BJ. 1348.

Exp. núm.: 0184-10-00179
Solicitudes núms.: 2025-R0500021/2025-R0582523
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

26. 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*[4].

27. 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*

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

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[5].

28. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[6].

29. Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como las relativas a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de*

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

fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia[7].

30. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia vicios cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primero, segundo y tercer medios de casación omisión de estatuir, desnaturalización de los hechos y el derecho, violación al derecho de defensa, contradicción de motivos y falta de base legal; de ahí que al tratarse de medios apoyados 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 trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la citada ley de casación.

31. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea apreciación de los actos procesales y, en consecuencia, en una incorrecta interpretación y aplicación del derecho, debido a que no valoró correctamente las pruebas que fueron

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

sometidas por la parte recurrente las cuales lo acreditaban como único y legítimo propietario de las mejoras construidas sobre los terrenos objeto de litis, ni mucho menos analizó aquellas que acreditaban el deslinde realizado de manera inapropiada por la parte recurrida; que mediante el inventario de fecha 5 de junio de 2024 se depositaron 179 pruebas literales originales que eran influyentes y decisorias sobre el fondo del proceso, las cuales se contraponían a la declaración recogida en el informe de inspección núm. DNMC-0-2023-1410, el cual informa que las mejoras construidas son propiedad de la parte recurrida; que el tribunal *a quo* no dio respuesta ni mucho menos motivó o justificó su dispositivo en relación con los derechos de propiedad que tiene la parte recurrente sobre las mejoras, lo cual evidencia una desnaturalización de los hechos; que no se puede hablar de condición de tercer adquiriente de buena fe porque desde el momento en que se suscribieron los contratos impugnados los compradores conocían de la existencia de una hipoteca judicial provisional que existía sobre los inmuebles transferidos; que no se puede ignorar la existencia de una anotación hipotecaria para traspasar unos inmuebles asumiendo el riesgo existente de su ejecución, lo cual debió ser ponderado por el tribunal *a quo* para quebrar el principio de la buena fe que opera en toda transferencia de inmueble.

Exp. núm.: 0184-10-00179
Solicitudes núms.: 2025-R0500021/2025-R0582523
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

32. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella mencionados: a) que [redacted] incoó contra [redacted] y [redacted], una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde en relación con la parcela de referencia, la cual fue acogida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey mediante la sentencia núm. [redacted]0047 de fecha 6 de febrero de 2014, en los términos descritos en parte anterior de esta sentencia, sustentando su decisión en esencia, en que la parte demandante logró probar mediante el certificado de título, la constancia anotada, las declaraciones, el peritaje de los agrimensores y declarantes bajo la fe del juramento corroboradas por el agrimensor perito y el peritaje realizado en el terreno por los agrimensores, que el deslinde ejecutado mediante constancia anotada tenía unas mejoras construidas con anterioridad por [redacted], por lo que este fue realizado en perjuicio de la parte demandante; que la jurisprudencia ha establecido que es nulo el deslinde si se comprueba que el agrimensor no fue al terreno al momento del deslinde, que no citó a los codueños ni a los colindantes y que deslindó una porción de terreno que no estaba ocupada por el solicitante del deslinde, sino por otras personas; que ante esta realidad procedía acoger la demanda y

declarar nulo los trabajos de deslinde, así como disponer la expulsión de la parte demandada de la propiedad; b) dicha decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201600033 de fecha 8 de marzo de 2016, que rechazó el recurso y confirmó la decisión del tribunal de primer grado; c) luego, esa decisión fue recurrida en casación por [redacted] y [redacted], dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 119 de fecha 8 de julio de 2020, que casó la sentencia impugnada y envió el asunto a Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; d) una vez apoderado del envío realizado, el tribunal *a quo* dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación cuyo dispositivo se describe en parte anterior de esta sentencia.

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

"11. … se determina que, contrario a lo decidido por el tribunal a-quo, el deslinde anulado era regular y, por tanto, no procede su anulación. En efecto, como se ha visto, el tribunal de jurisdicción original se basó, para fallar como lo hizo, en sendos informes técnicos que, a su vez, fueron objeto de inspección por parte de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, arrojando como resultado ante esta alzada, tal como se ha consignado en la parte de los hechos

acreditados en el caso, que el consabido levantamiento parcelario se realizó conforme a lo que estaba graficado en el plano instrumentado al efecto, aclarando dicho informe que en el polígono en cuestión habían edificaciones con signos de abandono propiedad de los deslindantes (hoy recurrentes) [redacted] y [redacted], lo que deja sin sostenibilidad el eje nuclear de los motivos dados por el tribunal a-quo para anular dicho deslinde, en el sentido de que los hoy recurrentes no estaban ocupando el inmueble y que no había citado a las partes colindantes. Contrario a ello, como se ha visto, edificaciones en el terreno fueron identificadas como propiedad de. la parte hoy recurrente, caracterizando su ocupación, igual que alambradas y todos los indicadores técnicos que deben existir para retener que la parte que se ha deslindado ocupaba la porción que se hizo individualizar a través del desline analizado. 12. Para desmeritar los resultados técnicos arrojados por la última inspección ordenada en el proceso, en fecha 07 de noviembre del 2023, la parte recurrida se ha limitado, pese a reconocer que fue convocada para el día de su realización "y no pudo asistir, porque tenía audiencia en otra jurisdicción", a sostener que, por el hecho de no haber asistido, los resultados serían los que la parte recurrente le haya dicho a los inspectores actuantes, lo cual a todas luces carece de sustento jurídicos. Contrario a lo sugerido, conforme a la normativa inmobiliaria vigente y aplicable, las afirmaciones de las partes y técnicos contratados por estas no son otra cosa que insumos que serán escrutados por los profesionales de la agrimensura que tengan a su cargo la inspección para llegar finalmente, luego de valorar de forma conjunta y armónica tales elementos de convicción sometidos a su ponderación, a una conclusión técnicamente sostenida. No corresponde con la situación jurídica vigente el alegato de que, ante la incomparecencia de una parte, los resultados de la inspección serían, irreflexivamente, lo que indique la otra parte. Tal afirmación, más bien, dista de la realidad y ha sido vertida a despecho del respeto profesional que

merecen los profesionales técnicos adscritos al órgano de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales. 13. Así las cosas, siendo el motivo de la nulidad del deslinde en cuestión la supuesta falta de ocupación de la parte hoy recurrente, lo cual fue contradicho técnicamente con el informe de fecha 7 de noviembre del 2023 remitido a esta alzada por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales. Informe que, por demás, aclara que se trata de un trabajo técnico que se hizo conforme a lo que está graficado en el plano instrumentado al efecto; siendo, según el expediente, los colindantes que figuran en dicha gráfica catastral debidamente convocados para la mensura del aludido deslinde, una garante administración de justicia sugiere acoger el recurso de apelación sometido a nuestra consideración, al tiempo de revocar la sentencia que le ha servido de objeto y rechazar la demanda original en nulidad de deslinde. 14. En efecto, es un hecho no controvertido que la parte recurrida cuenta con derechos, pero los mismos, por estar avalados en constancia anotada, no en un certificado de título, no están determinados; con lo cual, constan sin una ubicación jurídicamente acreditable hasta el momento. Esa ubicación sería materializada mediante la mensura para deslinde de la porción que corresponda, respecto de la cual, debidamente delimitada, se habría de emitir el certificado de título de lugar, tal como ha hecho la parte recurrente. La recurrida, visto todo lo anterior, ha de proceder a determinar sus derechos en la porción reclamada, respetando para ello las ocupaciones materiales que ya existan en la parcela matriz, incluyendo la porción de la parte recurrente" (sic).

34. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea apreciación de los actos procesales, es preciso indicar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis,*

desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión[8]. De igual modo, se ha indicado que *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[9].

35. En el caso, la parte recurrente solo se limitó a argumentar la alegada irregularidad sin indicar de manera precisa, detallada y congruente a cuáles actos procesales se refiere ni de qué manera estos fueron valorados incorrectamente por el tribunal *a quo,* por lo que se declara inadmisible este aspecto del medio por carecer de desarrollo ponderable.

36. En cuanto al aspecto relativo a que la alzada no valoró correctamente las pruebas que fueron depositadas mediante inventario de fecha 5 de junio de 2024, las cuales acreditaban los derechos de la parte recurrente sobre las mejoras edificadas en el terreno, conviene precisar que *la 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*

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[9] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos que puedan ejercer influencia en el desenlace de la controversia[10].

37. En la especie, la parte recurrente solo se limitó a alegar la falta de ponderación de los documentos depositados bajo el referido inventario y su argüida importancia para la suerte del fallo, sin embargo, no expone de manera precisa, detallada y congruente a cuáles documentos se refiere ni qué información de especial trascendencia contenían que de no haber sido omitidas por la alzada indudablemente hubieran influido de manera directa o indirecta en la suerte de lo decidido, por lo que esta Tercera Sala se encuentra impedida de ejercer de manera efectiva su control de legalidad, motivos por los cuales se declara inadmisible este aspecto del medio por carecer de fundamento ponderable.

38. En cuanto al aspecto consistente a que el tribunal *a quo* no motivó ni justificó adecuadamente su dispositivo en relación con los derechos de propiedad que tenía [redacted] sobre las mejoras existentes en el inmueble, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, para los jueces de la alzada revocar la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y acreditar la

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

propiedad de las mejoras a favor de [redacted] y [redacted], estableció que para el tribunal de primer grado decidir como lo hizo se apoyó en un informe técnico realizado por un agrimensor en el cual no se reconocía la propiedad de las mejoras a favor de [redacted] y [redacted], sin embargo, al dicho informe ser sometido a la inspección realizada en fecha 7 de noviembre de 2023 por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, fue reconocido que en el polígono en cuestión las edificaciones que se encontraban en los terrenos y que presentaban signos de abandono eran propiedad de [redacted] y [redacted], lo que dejaba sin sostenibilidad los motivos esgrimidos por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original.

39. En ese tenor, es preciso indicar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *la apreciación de los documentos de la litis es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces de fondo cuya censura escapa al control de la casación, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización*[11] . Asimismo, ha sido reconocido por esta Tercera Sala que *el*

[11] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-1122, 31 de octubre 2022, BJ. 1343

informe de inspección técnico constituye la prueba por excelencia en los deslindes[12]*;* al igual que se ha establecido que *la medida de inspección es un instrumento técnico de prueba determinante para detectar la regularidad o no de los trabajos de campo*[13].

40. En esas atenciones, al haber el tribunal *a quo* apoyado su convicción en la información derivada del referido informe de inspección de fecha 7 de noviembre de 2023 elaborado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, lo hizo adecuadamente conforme con su poder soberano de apreciación de la prueba y la fuerza probatoria de los informes de inspección en justicia a la hora de determinar la regularidad o no de trabajos técnicos, lo cual permite a esta corte de casación comprobar que en la sentencia impugnada constan motivos suficientes que justifican su dispositivo, específicamente lo relativo a lo decidido respecto a la pertenencia de las mejoras existentes en los terrenos objeto de litis, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

41. En cuanto al aspecto relativo a que en la especie no se podía hablar de la condición de tercer adquiriente de buena fe debido a que los compradores conocían la existencia de una hipoteca judicial provisional inscrita sobre el

[12] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 80, 30 de mayo 2012, BJ. 1218
[13] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 26, 3 de julio 2013, BJ. 1232

inmueble, es importante destacar que ha sido criterio reiterado por esta alta corte que *no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio con interés de orden público*[14].

42. En la especie, del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se advierte que lo relativo a la condición de tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe haya sido objeto de debate en el tribunal *a quo* ya que, conforme se advierte, lo argumentado y valorado siempre se refirió a si el deslinde atacado en nulidad había sido realizado sin ocupar la porción de terreno objeto de los trabajos técnicos, que si fueron citados o no los codueños y colindantes en violación del debido proceso y si, en general, cumplía con las reglas jurídicas vigentes para poder deslindar una porción de terreno; de ahí que al no haberse sometido al escrutinio de los jueces de fondo los argumentos planteados en la especie constituyen aspectos nuevos, cuyo examen está subordinado a que sean de orden público y cuyo cumplimiento se encuentre

[14] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0266, 31 de marzo 2022. BJ. 1336.

determinado por la ley, no siendo el caso; en consecuencia, este aspecto del medio resulta inadmisible en casación.

43. En el desarrollo de su segundo y tercer medios de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados, la parte recurrente alega en síntesis, que la sentencia impugnada fue dictada únicamente basada en la íntima convicción del tribunal *a quo* y no con base en la ley ni a las pruebas contundentes que demostraban la falta de citación de [redacted] y [redacted] a los trabajos técnicos de deslinde, quienes eran los ocupantes y dueños de la mejora existente en el terreno con anterioridad a los trabajos técnicos irregulares que fueron realizados por la parte recurrida, lo que representa una omisión de estatuir sobre las pruebas depositadas y, como consecuencia, una vulneración de derechos fundamentales como lo es el debido proceso de ley, además de una inobservancia del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil consistente en una falta de motivación suficiente, la cual es obligatoria para los jueces; que también existe una ausencia del examen sobre los registros del derecho de propiedad el cual no era controvertido entre las partes y que se comprobaba con las certificaciones de estados jurídicos del inmueble, en las que se describía que ya para el 13 de agosto de 2004, [redacted] y [redacted] tenían derechos registrados; que asimismo, tampoco fue valorada la certificación de fecha 30

de junio de 2004 expedida por el Ministerio de Turismo, en la cual se otorgaba a la parte recurrente el permiso para edificar las mejoras existentes en la parcela en litis.

44. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* dictó su decisión incurriendo en omisión de estatuir al no valorar las pruebas que demostraban la falta de citación de la parte recurrente a los trabajos de deslinde que era la propietaria y ocupante de las mejoras existentes con anterioridad a los trabajos técnicos, lo que representa una vulneración al debido proceso, es preciso indicar que a pesar de que la parte recurrente nueva vez aduce como vicio del fallo objetado la falta de valoración de medios probatorios determinantes para la suerte del proceso, no ha precisado de manera detallada y congruente a cuáles pruebas se refiere, lo que imposibilita a esta corte de casación el poder ejercer de manera efectiva su control de legalidad, por lo que se declara inadmisible este aspecto del medio por carecer de desarrollo ponderable.

45. En cuanto a la alegada violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil es preciso destacar que dicho artículo quedó subsumido en el artículo 98 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el cual establece el requisito de la motivación de las sentencias dictadas en esa jurisdicción siendo este el artículo aplicado en esta materia;

que aclarado este punto, es criterio jurisprudencial que *una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hayan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados*[15].

46. En ese sentido, contrario a lo alegado por la parte recurrente, del estudio íntegro de la decisión objetada esta corte de casación ha podido constatar que los jueces de la alzada dictaron una sentencia sustentada en argumentos suficientes, lógicos y coherentes que justifican su dispositivo, dando respuesta de manera correcta a las pretensiones que valoró y respecto de las cuales no ha sido detectada la existencia de un déficit motivacional, la violación de un principio legal o regla de derecho como erróneamente así lo denuncia la parte recurrente, por lo que los razonamientos plasmados resultan acertados para apoyar lo decidido, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

47. En cuanto al aspecto concerniente a que no fueron valoradas las certificaciones de estado jurídico del inmueble que acreditaban que la parte recurrente había adquirido los derechos registrados antes que la parte

[15] SCJ. Primera Sala, sent. núm. 20, 13 de junio 2012. BJ. 1219.

recurrida, se destaca que según a como fue comprobado por el tribunal *a quo,* tanto la parte recurrente como la parte recurrida sustentaban sus derechos de propiedad en constancias anotadas, por lo que la génesis de la litis surgida entre ambas partes residía en que si el deslinde practicado por la parte recurrida realmente afectaba los derechos de propiedad de la parte recurrente. En esa línea, tal y como fue indicado en apartados que anteceden, para decidir en el sentido en que lo hizo el tribunal *a quo* se apoyó en el contenido del informe de inspección de fecha 7 de noviembre de 2023 realizado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, el cual concluyó en síntesis, que no solo la parte recurrida mantenía la posesión del inmueble que deslindó la cual se identificaba con alambradas y todos los indicadores técnicos que así lo acreditaban, sino que además en dicho levantamiento esta fue identificada y reconocida como la propietaria de las mejoras que sobre este se encontraban edificadas y que los referidos trabajos de levantamiento fueron realizados conforme a lo que estaba graficado en los planos; de ahí que, contrario a lo invocado, no se reconoce el alegado desconocimiento a los derechos registrados de propiedad de [redacted] por parte del tribunal *a quo,* sino que, por lo contrario, fue establecido que al esos derechos encontrarse amparados en constancia anotada debían ser debidamente determinados respetando las ocupaciones materiales que dentro de dicha

parcela ya se encontraban materializadas y las cuales, en este caso, durante la instrucción y fallo del proceso litigioso fueron reconocidas a favor de la parte recurrida -ocupación material-, por lo que de estas motivaciones esta corte de casación no detecta el vicio denunciado, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

48. En cuanto al aspecto relativo a que no fue valorada la certificación de fecha 30 de junio de 2004 expedida por el Ministerio de Turismo, en la cual se otorgaba a la parte recurrente el permiso para edificar las mejoras, conviene recordar que es jurisprudencia reiterada por esta Suprema Corte de Justicia que *para que un tribunal incurra en el vicio de falta de ponderación de un documento, es preciso que el mismo haya sido depositado por una de las partes en el expediente relativo al caso y que las partes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse sobre el mismo*[16].

49. En la especie, contrario a lo alegado por la parte recurrente, del examen íntegro de la sentencia impugnada no se advierte que la referida certificación haya sido depositada en el tribunal *a quo,* así como tampoco fue aportada al expediente formado con motivo del presente recurso de casación ni mucho menos se depositó la prueba de que real y efectivamente dicho documento

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

fue sometido a la valoración de los jueces de la alzada antes de dictada la sentencia ahora impugnada en casación; al tiempo de que esta corte de casación tampoco advierte que dicho documento haya sido utilizado como argumento de defensa por la actual parte recurrente en el tribunal *a quo,* por lo que esta Tercera Sala se encuentra impedida de valorar el vicio denunciado, motivos por los cuales se declara inadmisible este aspecto del medio y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

50. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

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:

Exp. núm.: 0184-10-00179
Solicitudes núms.: 2025-R0500021/2025-R0582523
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00501 de fecha 15 de octubre 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, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y [redacted]o.

[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.

Ber