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. SCJ-TS-23-0638, de fecha 31 de mayo de 2023, 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:

"12. En ese orden, esta Tercera Sala comprueba que la sentencia impugnada adolece de una contradicción de motivos al establecer el tribunal *a quo,* por un lado, la calidad del hoy recurrente para demandar de manera reconvencional en nulidad de deslinde y certificado de título, contrario a lo establecido por el tribunal de primer grado, ordenando en consecuencia la revocación parcial de la sentencia, para luego confirmarla en cuanto al desalojo contra él ordenado en primer grado como ocupante ilegal dentro del inmueble en litis, sin advertir el tribunal de alzada que al admitirle la calidad para demandar en nulidad de deslinde y certificado de título, no podía por efecto de ella confirmar el desalojo ordenado, esto así porque la demanda en nulidad de deslinde y certificado de título, representa una contestación sobre la titularidad o el derecho registrado a favor de la Inmobiliaria Las Mercedes, SRL. 14. Asimismo, es censurable y violatorio al efecto devolutivo del recurso de apelación, que el tribunal *a quo* admita la calidad del recurrente en su acción reconvencional revocando la sentencia, y luego ordene al tribunal de primer grado el conocimiento de la demanda en nulidad de deslinde y certificado de título; que en ese sentido, el pronunciamiento del Tribunal de Jurisdicción Original mediante sentencia, en cuanto al medio de inadmisión lo desapoderó, por tanto, el tribunal *a quo* no podía devolver el caso ante el primer grado, sino que era su deber, por el efecto devolutivo del recurso de apelación, y una vez admitida la calidad del recurrente, proceder a examinar sobre la demanda en nulidad de deslinde y certificado de título del cual se encontraba apoderado y no lo hizo" (sic).

Exps. núms.: 0411-18-00091 y 0411-11-00869
Solicitud núm.: 2025-R0768955
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria Las Mercedes, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 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 que el tribunal *a quo* ordenó el desalojo del inmueble al confirmar esa aspecto de la decisión de primer grado, sin embargo envió el expediente de nuevo a la jurisdicción original para que conozca lo referente a la demanda en nulidad de deslinde; este Tercera Sala estableció que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción de decisión, al reconocer que la parte recurrente tenía calidad para demandar reconvencionalmente en nulidad de deslinde y certificado de títulos y ordenar la revocación de la sentencia de primer grado en ese aspecto, sin embargo confirmó el desalojo ordenado, de igual forma violó el efecto devolutivo del recurso al enviar a primer grado el aspecto revocado.

13. En esas atenciones, se justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala ya que el punto de derecho impugnado

no es el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación debido a que en este recurso lo denunciado se refiere en esencia, a que se violó el derecho de propiedad al valorar el deslinde fraudulento realizado por la compañía Inmobiliaria Las Mercedes, SRL., el cual fue posterior a la adquisición del inmueble y no realizaron notificación.

14. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, la parte recurrente expone textualmente lo que se transcribe a continuación por la decisión que será adoptada:

"PRIMER MEDIO: VIOLACION AL DERECHO DE PROPIEDAD ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 51 DE LA CONSTITUCION DOMINICANA DEL 27 DE OCTUBRE DEL 2024. ATENDIDO: A que el señor [redacted], posee derechos de propiedad registrable en la referida Parcela y así lo hemos demostrado, puesto que fueron depositados en el expediente de marras los actos de venta de fecha diecisiete (17) de Julio del 1996, legalizado por el Dr. [redacted], Acto de fecha dieciocho (18) de Junio del 1996, legalizado por el Dr. [redacted], donde los vendedores justifican su derecho de propiedad mediante el Certificado de Titulo No 46, del DC No.2 de Bonao, y Acto de compra de fecha 17/07/1996, legalizado por el Dr. [redacted], Notario de los números de Bonao, mediante el cual el señor [redacted], le compra TODOS SUS DERECHOS sobre la parcela 281, del Dc 2, a CRISPULO [redacted] y a los señores CRISPULO [redacted] Y FEDERICO MILCIADES [redacted], continuadores jurídicos del señor [redacted], que si bien es cierto que el señor [redacted] no tiene derechos registrados asentados en la Oficina de Registro de Títulos de Monseñor Nouel, como se estableció en la certificación de fecha 21 de

Exps. núms.: 0411-18-00091 y 0411-11-00869
Solicitud núm.: 2025-R0768955
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria Las Mercedes, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

septiembre del año 2016, emitida por dicho organismo, no menos cierto es, que el señor [redacted], uno de sus vendedores si tiene derechos registrados en la parcela 281 del distrito catastral 2 municipio de Monseñor Nouel, es decir, tiene una calidad delegada por vendedor.
ATENDIDO: A que conforme con la mencionada decisión, no obstante ser parte de una crónica anunciada entorno al objeto del conocimiento del proceso que estaba apoderado y en donde fue planteada la particularidad de la sustanciación de dicho proceso, la ejecución de realizarse un deslinde primero en tiempo y espacio.
ATENDIDO: A que en la referida decisión el Tribunal a quo incurrió en violaciones elementales del Derecho Civil Dominicano e hizo interpretación incorrecta de la ley, así como los medios de prueba. Situación sancionada por la Corte de Casación.
ATENDIDO: A que la corte a quo cometió un error garrafal al confirmar la sentencia recurrida marcada con el No. sentencia número 0005-2021, de fecha 26/01/2021, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñior Nouel, en cuanto a lo que se refiere a la demanda en Desalojo y la demanda reconvencional, puesto que no es posible reconocer a la parte recurrida supuestos derechos basados en un deslinde fraudulento.
ATENDIDO: A que el señor [redacted], posee derechos de propiedad registrable en la referida Parcela y asf lo hemos demostrado, puesto que fueron depositados en el expediente de marras los actos de venta de fecha diecisiete (17) de Julio del 1996, legalizado por el Dr. [redacted], Acto de fecha dieciocho (18) de Junio del 1996, legalizado por el DR. [redacted], donde los vendedores justifican su derecho de propiedad mediante el Certificado de Titulo No 46, del DC No 2 de Bonao, y Acto de compra de fecha 17/07/1996, legalizado por el Dr. [redacted], Notario de los números de Bonao, mediante el cual el señor [redacted], le compra TODOS SUS DERECHOS sobre la parcela 281, del DC 2, a los señiores CRISPULO [redacted] Y

Exps. núms.: 0411-18-00091 y 0411-11-00869
Solicitud núm.: 2025-R0768955
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria Las Mercedes, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FEDERICO MILCIADES [redacted], continuadores jurídicos del señor [redacted], y bien lo explica la decisión que fue recurrida en su página 12 punto número 13 " Que si blen es clerto que el señlor fUAN FRANCISCO FABIÂN DE LEÓN no tiene derechos registrados asentados en la Oficina de Registro de Títulos de Monseñor Nouel, como se estableció en la certificación de fecha 21 de septiembre del año 2016, emitida por dicho organismo, no menos cierto es, que el señor [redacted], uno de sus vendedores si tiene derechos registrados en la parcela 281 del distrito catastral 2 municipio de Monseñor Nouel, es decir, tiene una calidad delegada por vendedor". ATENDIDO: A que la Sentencia antes descrita deviene en ser nula de pleno derecho y es que el fundamento principal de una decisión tiene que estar sostenida por las pruebas debatidas en el Tribunal, no debe aplicarse la Ley de manera exegética. La apreciación legislativa es contraria a como se produjeron los hechos sometidos a su consideración y posterior decisión.'
ATENDIDO: A que la decisión recurrida resulta contraproducente a las normas de convivencia, objetividad, racionabilidad, razón por la que no se observó en lo más mínimo el origen de los trabajos de deslinde de INMOBILIARIA LAS MERCEDES, con el nivel de razonabilidad y legalidad, puesto que el mismo fue realizado con posterioridad, a la adquisición de los inmuebles que hiciere el señor [redacted], y no fue notificado de los trabajos de deslinde a realizar. ATENDIDO: A que no es posible y constituye una violación grave al derecho de Propiedad que posee el señor [redacted], el ordenar el desalojo de los inmuebles de la especie, confirmando así la decisión de primer grado.
SEGUNDO MEDIO: VIOLACION de la ley. violación de Los ARTÍCULO 68. 69 DE LA CONSTITUCION, FALTA DE BASE EGAL, NSUFICIENCIA DE MOTIVOS, DESNATURALIZACION DE LOS HECHOS:
ATENDIDO: A que el deslinde realizado por la Inmobiliaria las Mercedes tuvo lugar con la exclusión el señor [redacted], hoy

demandante, de modo que el mismo no tuvo la oportunidad de oponerse en la fase judicial a la realización del deslinde, por lo que no se le dio la oportunidad de oponerse como lo dispone la normativa inmobiliaria en la República Dominicana". VIOLANDO ASI SU DERECHO DE DEFENSA Y EL DEBIDO PROCES NORMADO POR NUESTRA CONSTITUCION DOMINICANA EN SU ARTICULO 69).

ATENDIDO: A que "las operaciones técnicas son absolutamente anulables aun cuando exista una sentencia que haya aprobado el proceso técnico realizado. Esto ha sido tradicionalmente así en la Jurisdicción Inmobiliaria y tiene sus fundamentos en Principios fundamentales de la jurisdicción inmobiliaria como el carácter imprescriptible del derecho de propiedad, consignado en el Principio IV de la Ley 108-05 unido al Principio X de la misma ley (.)" y nuestra carta magna.

ATENDIDO: A que la Corte de Casación ha mantenido el criterio respecto al conjunto de requisitos y obligaciones que todo proceso de deslinde ha de reunir para su válida aprobación, teniendo como un hecho clerto que es obligación de todo agrimensor que realiza un deslinde notificar a los colindantes de la porción de terreno a deslindar, la fecha y hora en que procederá a los trabajos de campo, con la finalidad de que sobre esa base ellos puedan hacer sus observaciones y reclamos, de lo que dicho agrimensor debe tomar debida nota según lo que establece la ley vigente. (LA RECURRIDA INMOBILIARIA NO CUMPLIO CON EL MANDATO DE LA LEY).

ATENDIDO: A que así mismo el art. 43 de la Resolución núm. 628-2009, contentiva del Reglamento General de Mensuras Catastrales, establece que: "Una vez autorizado el acto de levantamiento parcelario, el Agrimensor debe cumplir con todos los requisitos referidos a la publicidad del acto según lo establecido en el presente Reglamento. A tal efecto, debe fijar la fecha y hora de inicio de los trabajos haciendo las notificaciones, comunicaciones o citaciones pertinentes"; que en ese mismo orden el artículo 77 del mismo' reglamento indica: "La omisión de comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, colindantes,

propietarios u ocupantes, las operaciones de campo conlleva el rechazo del trabajo realizado", (LA RECURRIDA INMOBILLARIA NO CUMPLIO CON EL MANDATO DE LA LEY),
ATENDIDO: A que asf mismo el art. 77 de la Resolución núm. 2454-2018 de fecha 19 de julio del 2018, contentiva del nuevo Reglamento General de Mensuras Catastrales establece que: " Artículo 77. REQUISITOS DE PUBLICIDAD PARA LÒS ACTOS DE LEVANT AMIENTO PARCELARIOS. En todos los actos de levantamiento parcelario, previo al comienzo de las operaciones de campo el agrimensor comunicará a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los colindantes, propietarios y ocupantes del inmueble, la fecha y hora del inicio de las mismas.
Párrafo I: OPERACIONES DE CAMPO: Es el acto de reconocimiento del inmueble, los límites de hecho y de derecho y sus proximidades, solicitando a los presentes que identifiquen hitos y límites, tanto del inmueble como de las ocupaciones, si las hubiera.
Párrafo Il: La Dirección Regional de Mensuras Catastrales establecerá los medios complementarios de las comunicaciones conforme a las características de cada zona. En todos los casos, el agrimensor debe extremar las vías para comunicarse con los colindantes y así contar con su presencia en los trabajos que lleva a cabo; debiendo siempre hacer las comunicaciones por escrito, a persona o en su domicilio. La inasistencia de los colindantes no impide la ejecución del acto, pero sí su notificación ".
ATENDIDO: que de lo citado precedentemente, es evidente que para que exista regularidad en los trabajos de deslinde que se realicen sobre terreno, es indispensable que se le diera a las partes interesadas, o sea, a todos los co-propietarios, colindantes, iguales oportunidades para que puedan ejercer la defensa de sus derechos, procediendo a citarlos para que puedan formular sobre el mismo terreno y en el momento mismo de los trabajos de campo relativos al deslinde, sus observaciones y reclamos, que consideren pertinentes; evitando con esto que las porciones ocupadas por los colindantes sean abarcadas o

comprendidas dentro del trabajo de mensura. ATENDIDO: A que una correcta interpretación del citado texto legal y del Reglamento General de Mensuras Catastrales, conduce a sostener que para la aprobación de un deslinde no basta con que el agrimensor autorizado los haya presentado al tribunal, previa conformidad de la persona interesada, sino que es necesario que haya cumplido con las formalidades exigidas por la ley. ATENDIDO: A que frente a la impugnación del deslinde ya aprobado por el tribunal, se establece que dicho deslinde fue realizado sin citar a los co-dueños ni a los colindantes de la parcela, y que además el mismo se hizo sobre una porción de terreno que no estaba siendo ocupada por el deslindante, sino por otra persona (El señor [redacted]), resulta evidente que la comprobación por el tribunal de tales Irregularidades debe conducir al rechazamiento de los trabajos y a la revocación de la decisión que aprobó administrativamente los mismos. ATENDIDO: A que, por consiguiente, al comprobar el Tribunal que el agrimensor no respetó la ocupación de otros condueños, ni citó a los mismos para que estuvieran presentes en los trabajos de campo relativos a la porción a deslindar a favor del ahora recurrente ATENDIDO: A que El artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana, (en lo adelante la "Constitución"), reconoce y garantiza el derecho de propiedad y su función social; consagra que este derecho asiste a toda persona y conlleva el goce, disfrute y disposición de sus bienes; y el acceso a la propiedad, en especial a la propiedad inmobiliaria titulada. Por tal razón, ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor. ATENDIDO: A que El artículo 68 de la Constitución de la República Dominicana, proclamada el 27 de octubre del 2024, dispone sobre las Garantías de los derechos fundamentales, y establece que la Constitución garantiza la efectividad de los derechos fundamentales, a través de los mecanismos de tutela y protección, que ofrecen a la persona la posibilidad de obtener la satisfacción de sus derechos, frente a los sujetos obligados o deudores de los mismos. Los derechos fundamentales vinculan a todos los

poderes públicos, los cuales deben garantizar su efectividad en los términos establecidos por la presente Constitución y por la ley. ATENDIDO: Que al señor [redacted] debe garantizársele sus derechos fundamentales Conforme al artículo 68 de las Garantías de los derechos fundamentales. La Constitución garantiza la efectividad de los derechos fundamentales, a través de los mecanismos de tutela y protección, que ofrecen a la persona la posibilidad de obtener la satisfacción de sus derechos, frente a los sujetos obligados o deudores de los mismos. Los derechos fundamentales vinculan a todos los poderes públicos, los cuales deben garantizar su efectividad en los términos establecidos por la presente Constitución y por la ley. ATENDIDO: a que el artículo 68.- Tutela judicial efectiva y debido proceso. Toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, con respeto del debido proceso que estará conformado por las garantías mínimas. Las normas del debido proceso se aplicarán a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. ATENDIDO: Que este principio que "el fraude todo lo corrompe", (Fraus Omnia Corrupit toda vez que esas actuaciones fraudulentas dieron como resultados un deslinde violatorio a los derechos del hoy recurrente y una sentencia que debe ser casada" (sic).

15. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[1]; en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes,*

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017, BJ. 1279.

por tanto, de precisión[2]. 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*[3].

16. De la transcripción de los alegatos contenidos en su memorial de casación se evidencia que la parte recurrente se ha limitado a realizar una exposición ambigua y generalizada de agravios, alegando violación a su derecho de propiedad al aprobarse un deslinde que alega es fraudulento y vulnera sus derechos porque no fue citado, así como a la transcripción de artículos de la Ley núm. 108-05 y del Reglamento General de Mensura y de cuestiones de hecho propias del deslinde, sin explicar de manera eficiente cómo se han originado los vicios invocados en la sentencia impugnada, la que se limita a confirmar la falta de calidad para demandar reconvencionalmente en nulidad de deslinde y confirmar el desalojo, lo que permite concluir que esta corte de casación se encuentra imposibilitada de evaluar los alegatos planteados y de esa forma ejercer de manera efectiva su control de legalidad, motivos por los cuales se

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

declaran inadmisible los medios contenidos en el memorial de casación por carecer de desarrollo ponderable.

17. Conviene destacar que esta Suprema Corte de Justicia había sostenido el criterio de que la falta de desarrollo ponderable de los medios en que se fundamenta el recurso de casación o por su novedad en casación, provocaban su inadmisión; sin embargo, mediante sentencia núm. 92 de fecha 28 de febrero de 2020, BJ. 1311, se apartó de ese criterio, sobre la base de que la inadmisión del recurso de casación debe quedar restringida a aspectos relacionados con los procedimientos propios del recurso, tales y como serían su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés de la parte recurrente para actuar en consecuencia; o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva, estableciendo que, para el caso de que todos los medios contenidos en el memorial fueran declarados inadmisibles, procedería rechazar el recurso de casación.

18. En esa línea de razonamiento, al haberse declarado inadmisibles los medios propuestos procede, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

19. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

Exps. núms.: 0411-18-00091 y 0411-11-00869
Solicitud núm.: 2025-R0768955
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria Las Mercedes, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, 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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0146, de fecha 9 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejan[redacted], Rafael Vásquez Goico, [redacted]nio Ortega Polanco y [redacted].

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

mr