REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-21-01241
Solicitud núm.: 2025-R1042549
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0685

[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 *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de marzo de 2026**, año 183° 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. 202500684, de fecha 28 de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-21-01241
Solicitud núm.: 2025-R1042549
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 30 de septiembre 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 por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 31 de octubre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una solicitud de aprobación de trabajos de deslinde, con relación a la parcela núm. 92-A, distrito catastral núm. 08, resultando la parcela núm. [redacted]44, municipio Puñal, provincia Santiago, a requerimiento de [redacted] y [redacted], con la oposición de [redacted], la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 20220726, de fecha 10 de noviembre de 2022, que rechazó los trabajos de deslinde.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted]

Exp. núm.: 0495-21-01241
Solicitud núm.: 2025-R1042549
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted] y [redacted],

dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202500684, de fecha 28 de mayo de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** RECHAZA, por los motivos recogidos en esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto en veintiséis (26) de junio del año dos mil veintitrés (2023), interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], en contra de la Sentencia No. 20220726, de fecha diez (10) de noviembre del año dos mil veintidós (2022), dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del distrito judicial de Santiago, relativa a la aprobación judicial de trabajos de deslinde llevados a cabo en la Parcela No. 92-A, del distrito catastral No. 08, del municipio Puñal, provincia de Santiago, de la cual, al ser deslindada, resultó la Designación Catastral Posicional No. [redacted]44, del mismo municipio y provincia. En consecuencia, CONFIRMA la indicada sentencia. **SEGUNDO:** ORDENA a la secretaria titular de este Tribunal, DAR PUBLICIDAD a la presente sentencia, conforme mandato legal" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente en su recurso de casación no enuncia de forma puntual los medios de casación que lo sustentan, lo que impide su descripción específica en este apartado.

Exp. núm.: 0495-21-01241
Solicitud núm.: 2025-R1042549
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

6. 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 interés casacional

7. Previo al examen del memorial de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si este cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

8. 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*[1].

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

Exp. núm.: 0495-21-01241
Solicitud núm.: 2025-R1042549
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

9. 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*[2].

10. Conviene destacar 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*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, 31 de agosto 2023.

observancia[3].

11. 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, en vista de que el examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no del 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.

12. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente denuncia varios vicios cuya naturaleza son del tipo que generan un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, específicamente errónea valoración de los hechos y de las pruebas, falta de motivación y ausencia de base legal. Es por ello, que dichos señalamientos poseen una naturaleza que exige su examen directo, sin necesidad de verificar de manera previa si ostentan interés casacional, conforme lo provisto en el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23.

VI. Sobre el recurso de casación

13. Para apuntalar los vicios en que se funda su recurso casación, examinados de manera conjunto por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que la sentencia carece de base legal y de

[3] Op. cit.

motivación suficiente, debido a que el tribunal *a quo* se limitó a reproducir los errores del tribunal de primer grado sin examinar los hechos acreditados ni valorar íntegramente las pruebas aportadas, en particular, la compra, la posesión y el pago de los impuestos de transferencia sumados a la comparecencia personal de [redacted], así como las certificaciones registrales depositadas y la existencia de una doble venta que generaba una excepción de propiedad, elementos igualmente omitidos. Alega, además, que el tribunal *a quo* confirmó indebidamente la nulidad de un deslinde ya terminado y ejecutado, por lo que carecía de objeto la oposición y resultaba improcedente; desconoció la preeminencia jurídica del deslinde aprobado frente a una constancia anotada -carente de delimitación exacta- y afirmó erróneamente la ausencia de ocupación del inmueble, pese a las pruebas que acreditaban que estaba cercado y que los recurrentes mantenían la posesión efectiva. Finalmente, sostiene que el tribunal *a quo* omitió razonar sobre la imposibilidad jurídica de cuestionar un deslinde mediante una constancia anotada sin individualización física, configurando un vicio equivalente a admitir un "deslinde sobre deslinde", y contrariando los principios de seguridad jurídica, lo que hace la decisión pasible de casación.

14. La valoración de los vicios invocados requiere referirnos a las incidencias surgidas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, según se desprende de la

Exp. núm.: 0495-21-01241
Solicitud núm.: 2025-R1042549
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sentencia impugnada y de los documentos a los que esta se refiere: a) que [redacted] y [redacted], amparados en un contrato de venta, sometieron a trabajos técnicos de deslinde la porción comprada de 220.50 metros cuadrados, ubicada en la parcela núm. 92-A, Distrito Catastral núm. 8, municipio Puñal, provincia Santiago; b) que en la etapa judicial intervino voluntariamente [redacted], oponiéndose a la aprobación de los trabajos técnicos, fundado en que poseía una constancia anotada y se consideraba propietario de la porción deslindada; c) debido a la oposición y la ausencia de pruebas de la ocupación, el juez apoderado rechazó las trabajos de deslinde y ordenó la eliminación de la posicional resultante; d) inconformes con el fallo, [redacted] y [redacted] recurrieron en apelación, alegando tener la ocupación del inmueble y que una constancia anotada no podía oponérsele a un trabajo técnico de deslinde ejecutado; e) el tribunal *a quo*, al analizar los actos de venta aportados por las partes, constató que ambos adquirieron de la entidad Inversiones Mavijo, SA., una misma porción de 220.50 metros cuadrados, consignada como lote 7, grupo T, con idénticas colindancias, por lo concluyó que se trataba del mismo inmueble y, ante la falta de pruebas de la ocupación, procedió a rechazar el recurso y a confirmar la sentencia apelada.

Exp. núm.: 0495-21-01241
Solicitud núm.: 2025-R1042549
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

"Se evidencia que el tribunal de primer grado rechazó los trabajos de deslinde solicitados al establecer el juez a quo que: "(…) se deduce que los señores [redacted] y [redacted] al momento de practicar el deslinde en cuestión ni tenían la ocupación de la porción de parcela, ni había ejecutada, ni transferido sus derechos ante el registro de títulos correspondiente; por lo tanto el mismo se hizo en inobservancia de la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos (…). Que, producto de un análisis comparativo del acto de venta del cual se sustentan los solicitantes con el presentado por el oponente, se verifica que en ambos documentos la venta fue concertada sobre el "lote 7, grupo T", con iguales colindancias y extensión superficial, de lo que se colige que fue vendido el mismo inmueble a dos personas diferentes, con una diferencia de tres años aproximadamente entre ambos actos, habiendo sido favorecido con el tiempo el señor [redacted], haciendo con esto sustantiva la máxima de "primero en tiempo, primero en derecho" —*prior in tempore, potior in iure*—, más aún cuando en la especie no fue aportada certificación del estado jurídico de parte de los solicitantes que permita al Tribunal determinar la vigencia o constancia de derechos por parte de la entidad Inversiones Mavijo, S.A., sobre la parcela de marras, al tratarse de un acto de venta que no ha sido objeto de inscripción por ante la Oficina de Registro de Títulos de Santiago. Sobre lo expuesto, no resultó un hecho controvertido que, en ambos casos, ni los solicitantes ni el oponente han mostrado indicios de ocupación, habiendo delimitado (según declaraciones prestadas por la misma solicitante, señora [redacted]) posterior a su compra efectuada en el año dos mil siete, limitándose en este aspecto el testigo propuesto por el oponente, señor [redacted], a señalar: 1) la venta efectuada a [redacted] fue realizada por él; y, 2) que al efectuar la venta en el año dos mil cuatro el

inmueble se encontraba "libre". […] En estas atenciones, para la solución de este conflicto, la parte recurrente —por el efecto devolutivo del recurso de apelación— no aprovechó la oportunidad por ante esta alzada de refutar los medios de prueba en los que se fundamentó la decisión recurrida para rechazar sus pretensiones, ya que no presentó elementos testimoniales en aras de desmeritar lo acreditado por el testigo propuesto por el oponente. […] Sobre la validez de las pruebas aportadas en grado de apelación, fue juzgado por la Suprema Corte de Justicia: "Como consecuencia del efecto devolutivo de la apelación, las partes tienen la oportunidad de producir las pruebas que estimen convenientes en torno a sus respectivos intereses litigiosos, en los plazos que otorgue el Tribunal de alzada, aun cuando se trate de documentos que no fueron producidos en primer grado, sin que esto implique la violación de ningún precepto jurídico. […] En este sentido, del estudio de los documentos depositados en el expediente, queda evidenciado que los solicitantes del deslinde, señores [redacted] y [redacted], son titulares de una porción de terreno con una extensión superficial de 220.50 metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la Parcela No. 92-A, del distrito catastral No. 08, del municipio Puñal, provincia de Santiago, derechos adquiridos mediante acto de venta de fecha catorce (14) de marzo del año dos mil siete (2007), con firmas legalizadas por el licenciado [redacted], notario público para el municipio de Santiago. Acto con impuestos debidamente liquidados. […] Por ende, tal y como juzgó el juez de primer grado, en las circunstancias establecidas este Tribunal no puede acoger la solicitud de aprobación judicial de trabajos de deslinde que nos ha sido sometida por los señores [redacted] y [redacted], dado que los mismos no cumplen con los criterios de especialidad y legalidad establecidos en la normativa inmobiliaria como principios rectores de esta materia, razones por las cuales este tribunal decide rechazar el presente recurso de apelación, acogiendo las

conclusiones presentadas por las partes oponentes y, en consecuencia, ratificando la sentencia recurrida" (sic).

16. De la lectura de la sentencia impugnada se desprende, en primer término, que el tribunal de primer grado rechazó los trabajos de deslinde al concluir que los solicitantes no tenían la ocupación del inmueble ni habían ejecutado la transferencia de sus derechos ante el Registro de Títulos, por lo que el deslinde se realizó en inobservancia de la Ley de Registro Inmobiliario y sus reglamentos. Posteriormente, el tribunal *a quo* constató la existencia de una doble venta sobre el lote 7, grupo T, con iguales colindancias y extensión, y aplicó el principio primero en el tiempo, primero en derecho, lo que favoreció al adquiriente anterior, [redacted]. Ello, además, frente a la ausencia de una certificación de estado jurídico que acreditara la vigencia de los derechos de la entidad vendedora y posibilitara la ejecución del acto de venta aportado por los solicitantes, el cual no había sido inscrito. Igualmente, se estableció que ninguna de las partes demostró ocupación del inmueble: la solicitante indicó que lo delimitó con posterioridad a su compra y el testigo del oponente señaló que el terreno estaba "libre" al momento de la venta. En apelación, los recurrentes no produjeron elementos testimoniales que desvirtuaran los fundamentos probatorios de la decisión recurrida, pese a la facultad que les confiere el efecto devolutivo –conforme a la doctrina de la Suprema Corte de Justicia- para aportar nuevas pruebas en esta etapa. No

Exp. núm.: 0495-21-01241
Solicitud núm.: 2025-R1042549
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

obstante, el tribunal retuvo que los solicitantes adquirieron una porción de 220.50 m² mediante acto de venta de 2007, con firmas legalizadas y tributos liquidados; sin embargo, concluyó que los trabajos de deslinde no cumplían con los criterios de especialidad y legalidad exigidos por la normativa inmobiliaria, por lo que procedía rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia recurrida.

17. Es pertinente señalar que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza[4].

18. En cuanto al agravio relacionado con la alegada falta de calificación de la oposición del recurrido -por entender la parte recurrente que dicha actuación equivalía a una demanda en nulidad de acto de venta por duplicidad y que, por tanto, no procedía su intervención en un deslinde terminado y ejecutado – corresponde puntualizar que, conforme al derecho vigente y a una noción de justicia orientada por criterios de racionalidad y eficiencia, el principio *iura novit curia,* faculta al juez a atribuir la calificación jurídica adecuada a los hechos y a la realidad del procesal que se desprende de las pretensiones y actuaciones de las partes.

19. Asimismo, tal como recoge la sentencia impugnada, conforme al artículo

[4] SCJ, Primera Sala núm. 963, 26 abril 2017, 2017, [redacted]. 1277

10, párrafo I del Reglamento núm. 790-2022, sobre Regularización Parcelaria y Deslinde, se establece que el deslinde es un proceso técnico-jurídico contradictorio destinado a ubicar, determinar e individualizar los derechos amparados en constancias anotadas. Conforme al artículo 11 del mismo reglamento, dicho proceso se desarrolla en tres etapas, incluida la etapa judicial, durante la cual cualquier persona con interés legítimo puede objetar los trabajos ante discrepancias sobre la ubicación o individualización propuesta, concluyendo dicha fase con la sentencia que aprueba o rechaza la conformidad técnica y jurídica de los trabajos sometidos a consideración del tribunal.

20. En ese contexto, la sentencia impugnada evidencia que las pretensiones del interviniente voluntario se dirigían al rechazo de los trabajos técnicos por considerar que habían sido ejecutados dentro de la porción cuya titularidad alegaba, por lo que, aun constatada la duplicidad de ventas, no resultaba procedente calificar su oposición como una demanda en nulidad. En consecuencia, el tribunal *a quo* no incurrió en el vicio alegado, razón por la cual se desestima este aspecto.

21. En ese marco, el punto central consistía en verificar el cumplimiento de los criterios de especialidad y legalidad exigidos por la normativa inmobiliaria; esto es, establecer de manera inequívoca la titularidad del derecho a registrar a favor del solicitante. Para ello no bastaba confirmar la

existencia de un contrato de venta, el pago de los impuestos correspondientes ni el alegato de haber cercado el terreno. Frente a la afirmación del oponente de ser el titular registrado y haber sido posicionado por el vendedor -conforme declaró su testigo-, correspondía a los solicitantes demostrar esencialmente la ocupación y ejecutabilidad registral de su acto de venta, mediante la certificación del estado jurídico que acreditara la disponibilidad de los derechos de la compañía vendedora, prueba que no fue aportada.

22. En el caso que nos ocupa, el tribunal *a quo* observó que del análisis conjunto de las pruebas se desprendía que, aunque los solicitantes alegaban haber comprado primero, lo cierto es que el oponente adquirió posteriormente y logró inscribir su derecho en el Registro de Títulos, quedando su adquisición amparada por la protección y garantía absoluta del Estado. A esta circunstancia se sumaba la incertidumbre respecto de la ejecutoriedad del contrato de los solicitantes -al no haberse demostrado que la entidad vendedora conservaba derechos disponibles- y la ausencia de pruebas de la ocupación, requisito esencial para la aprobación de los trabajos técnicos de deslinde, lo que condujo al tribunal *a quo* confirmar la decisión recurrida.

23. Ante la deficiencia probatoria constatada por el tribunal *a quo,* se verifica que se efectuó una correcta apreciación de los hechos y circunstancias del caso y expuso los motivos pertinentes que justifican la decisión adoptada; lo

que le ha permitido a esta corte de casación constatar que, en la especie, se ha hecho una adecuada aplicación de la ley, sin incurrir los vicios atribuidos por la recurrente. En consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

24. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas procesales por haber sucumbido en el recurso que nos ocupa.

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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 202500684, de fecha 28 de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del

Exp. núm.: 0495-21-01241
Solicitud núm.: 2025-R1042549
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted], abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio 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.

rr