REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0699

[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 y Francisco Antonio Ortega, 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 **17 de abril de 2026**, años 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. 0031-TST-2025-S-00355 de fecha 31 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 30 de septiembre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, 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 20 de octubre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogadas constituidas Lcdas. [redacted] y [redacted].

3. El magistrado [redacted], no firma la presente decisión, por no haber participado en su deliberación.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde y subdivisión, en relación con la parcela núm. 164-Subd-7-B-3, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional, incoada por [redacted] y [redacted] contra [redacted], con la intervención forzosa de [redacted], la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1270-2024-S-00065 de fecha 12 de abril de 2024, que rechazó la demanda.

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00355 de fecha 31 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado, por los señores [redacted] y [redacted], mediante instancia de fecha 20del mes de junio del año 2024, quien tiene como abogado constituido y apoderado a la Lic. [redacted], en contra de la sentencia núm. 1270-2024-S-00065, doce (12) días del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con motivo al recurso de apelación de la litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde y subdivisión, con relación a la parcela núm. 164-SUBD-7-B-3, del distrito catastral núm. 04, Distrito Nacional, por haber sido incoados con arreglo a los cánones procesales vigentes y aplicables a la materia. **SEGUNDO**: RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso descrito precedentemente; en consecuencia, CONFIRMA la sentencia núm. 1270-2024-S-00065, doce (12) días del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que le ha servido de objeto, por los motivos expuestos en las motivaciones de esta sentencia. **TERCERO:** COMPENSA las costas del proceso, ya que las partes han sucumbido respectivamente, en algunos aspectos de sus pretensiones. **CUARTO:** ORDENA el desglose de las piezas aportadas por las partes en el curso del proceso, advirtiendo a la secretaría que, de cada uno de esos documentos, deberá dejar copia certificada del mismo en el expediente y que los mismos deberán ser entregados a la persona que haya depositado la pieza a desglosar debidamente identificada. **QUINTO:** COMUNICAR esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de ejecución

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 132 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez transcurridos los plazos que correspondan" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación del derecho de defensa, de la tutela judicial efectiva y del debido proceso. **Segundo medio:** Errónea aplicación de la norma jurídica y el derecho. **Tercer medio:** Violación a la seguridad jurídica al inobservar la jurisprudencia" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

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

V. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

8. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos

para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

9. 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].

10. 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*

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

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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].

11. 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*[3].

12. 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 fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[4].

[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

13. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

14. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en sus medios de casación plantea diversos vicios cuya naturaleza, por un lado, 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 primer y segundo medios de casación violación al derecho de defensa, a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, contradicción y errónea apreciación de los hechos; mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar en su tercer medio de casación inobservancia de la jurisprudencia.

VI. Sobre el recurso de casación

a) en cuanto a los medios de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

15. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación del derecho de defensa, la tutela judicial efectiva y el debido proceso ya que durante la instrucción del recurso le fue solicitado como medida de instrucción el informativo testimonial de [redacted], quien declararía sobre la posesión histórica que ha tenido el inmueble objeto de litis e incluso informaría si este se trataba del mismo que [redacted] transfirió a favor de [redacted]; que esa medida fue rechazada por la alzada argumentando que se encontraba lo suficientemente edificada de acuerdo con la glosa documental que reposaba en el expediente, por lo que podía resolver el asunto sin necesidad de ordenar el informativo testimonial; no obstante, se observa que para rechazar el recurso de apelación el tribunal *a quo* indicó que no fue probado el alegato de que [redacted] transfirió a [redacted] la misma porción de terreno ocupada por su anterior propietario [redacted], siendo este hecho lo que precisamente se pretendía demostrar con el testimonio de [redacted]; que la prueba que el tribunal *a quo* impidió presentar era la misma prueba que luego para rechazar el recurso de apelación estableció que no fue presentada; que al ser negado el informativo testimonial se le impidió a la entonces parte recurrente en apelación ampliar

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

su oferta probatoria lo que indudablemente representa las violaciones denunciadas.

16. 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 referidos: a) que [redacted] y [redacted] incoaron contra [redacted], con la intervención forzosa de [redacted], una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde y subdivisión en relación con el inmueble de referencia, la cual fue rechazada por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional mediante la sentencia núm. 1270-2024-S-00065 de fecha 12 de abril de 2024, sustentando su decisión en esencia, en que en el expediente constaba depositado el contrato de venta de fecha 17 de mayo de 2010 suscrito entre [redacted] (vendedor) y [redacted] (comprador) en el cual se indicaba que la porción de terreno vendida de 257.47 mts2, tenía los linderos siguientes: al Norte: parcela núm. 164-Sub-87; al Sur: parcela núm. 164-Sub-7-B-2; al Este: parcela núm. 164-Resto y al Oeste, calle; que la porción de terreno vendida en dicho contrato es menor a la que [redacted] adquirió en el año 1983 mediante contrato de venta de manos de [redacted] y que tomando en cuenta el informe realizado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, solo las colindancias Norte,

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Sur y Oeste coincidían; que las colindancias señaladas en el contrato del año 1983 solo indicaban los nombres de los colindantes y el contrato del año 2010 solo coincide parcialmente con el referido informe en las colindancias Norte, Sur y Oeste ya que la colindancia Este en el informe se hace constar como una ocupación de un tal Pacheco dentro de la misma parcela núm. 164-Subd-7-B-2; que en consecuencia, no fue probado que [redacted] transfirió a [redacted] la misma porción ocupada por su anterior propietario [redacted]; que resultaba también de suma importancia destacar que el deslinde aprobado en la parcela núm. 164 y del que resultó la parcela núm. 164-Subd-7-B-1 y la parcela núm. 164-Subd-7-B-4, tuvo su origen en una resolución de fecha 30 de abril de 1991, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento, mientras que fue en la decisión núm. 2, del 6 de noviembre de 1992, confirmada luego por el Tribunal Superior de Tierras el 8 de junio de 1993, cuando se ordenó la expedición del decreto de registro de la parcela núm. 164 y se reconoció el derecho de [redacted] dentro de esta parcela en la proporción de 300 mts2; es decir, que el deslinde que generó la parcela de la parte demandada fue aprobado en el año 1991, pero el derecho de la parte demandante no fue reconocido sino hasta el año 1993 y solo figuraba un acto de venta que era oponible entre las partes que lo suscribieron; que por todo lo anterior no fueron probados los hechos alegados, en especial lo

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

relativo a la ocupación que argüía tenía [redacted] desde que adquirió el derecho de propiedad dentro de la parcela núm. 164 y que luego transfirió a favor de [redacted] y luego este a [redacted]; b) dicha decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], quienes en apoyo de su recurso argumentaron en síntesis, que el tribunal de primer grado rechazó la litis indicando que los nombres de los colindantes en el contrato del año 1983 no coincidían en su totalidad con los del contrato del año 2010; que resulta algo insólito pretender que después de 27 años se mantenga tal similitud; que igualmente solo se tomó en cuenta que el deslinde de la parte demandada fue registrado primero, cuando lo que realmente debió considerarse era quién estaba ocupando primero el inmueble objeto de litis; que el primero en ocupar el inmueble fue [redacted] quien luego lo transfirió a favor de [redacted]; que la sentencia que saneó los derechos de [redacted] data del año 1978 y, desde esa fecha, dicho señor venía ocupando el inmueble hasta que posteriormente lo transfirió; que los derechos de la parte demandante y demandada venían del mismo saneamiento aprobado mediante la sentencia de fecha 21 de agosto de 1978 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento, sin embargo, la ocupación de [redacted] era desde antes de esa sentencia al subrogarse en los derechos de su vendedor [redacted]. De su lado, la parte recurrida no compareció a

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la audiencia de presentación de conclusiones al fondo; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"XX. …el acto de venta que originó el derecho del demandante [redacted] en 1983, con el acto de venta que este suscribió con [redacted]; también el contrato de fecha 17 de mayo del 2010. En este contrato se indica que la porción vendida por el [redacted] consistió en una extensión de 257.47 metros cuadrados con los linderos siguientes: al norte, parcela núm. 164- Sub-87; al sur: parcela núm. 164-Sub-7-B-2; al este: 164 resto; y al oeste calle. La extensión de la porción es menor a la consignada en el contrato de 1983 y solo las colindancias norte y oeste coinciden tornando en cuenta el informe de Mensuras Catastrales. Pero las colindancias en el contrato de 1983 solo indican el nombre de los colindantes, y el contrato del año 2010, coincide parcialmente con el informe de Mensuras Catastrales en las colindancias norte, sur y oeste, pues la colindancia este en el informe consiste en la ocupación de un tal "Pacheco" dentro de la misma parcela núm. 164- Sub-7-B-2. XXI. Que tal como sostuvo el juez de primer grado no ha sido probado el alegato de que [redacted] transfirió a [redacted] la misma porción ocupada por su anterior propietario [redacted]. Además de la diferencia en los metros cuadrados que adquirió Cruz en 1983 en relación a lo que vendió en el año 2010, las colindancias descritas en el primer contrato solo indican nombres de personas, pues se entiende que para esa fecha solo existía la parcela núm. 164, sin ningún deslinde. Pero, y lo que viene a ser especialmente importante, el deslinde aprobado en esa parcela y del que resultó la parcela núm. 164-subd-7 del distrito catastral núm. 4, Distrito Nacional, resultando a su vez las parcelas núms. 164-subd-7-B-1 a la 164-subd-7-B-4, tuvo origen en una resolución de fecha 30 de abril de 1991, del

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tribunal Superior de Tierras del 8 de junio de 1993, cuando ordenó la expedición del decreto de registro de la parcela núm. 164, y se reconoció el derecho de [redacted] dentro de esa parcela en la proporción de 300 metros cuadrados. Es decir, el deslinde que generó la parcela del hoy demandado fue aprobado en 1991, pero el derecho de la parte demandante no había sido reconocido dentro de la parcela núm. 164 sino hasta el año 1993, y solo figuraba en un acto de venta que era oponible únicamente entre las partes que lo suscribieron. XXII. Que, ante la situación determinada por este Tribunal, que los hechos alegados por la parte recurrente, sobre la ocupación que alegó [redacted] desde que adquirió el derecho de propiedad dentro de la parcela núm. 164 y que luego transfirió a [redacted] y luego este a [redacted], pero fundamentado en una decisión judicial posterior al deslinde hoy solicitando su nulidad, como se consigna textualmente en el contrato del año 2010, lo procedente es rechazar las pretensiones del recurrente principal, tendentes a declarar la nulidad de deslinde realizados por el señor [redacted], confirmando en tal sentido la sentencia objeto del presente recurso, por los motivos que han sido suplidos por esta Corte" (sic).

18. En cuanto al medio analizado, se verifica que para el tribunal *a quo* rechazar la medida de instrucción consistente en el informativo testimonial de [redacted], estableció lo que textualmente se transcribe a continuación:

"VIII. En la audiencia de fecha 26 de agosto de 2024, solicitó el informativo testimonial y sea escuchado de testigo al señor [redacted] y la audiencia de fondo retirar el pedimento de la comparecencia. La representante de la parte recurrida no presentó objeción a la comparecencia. El tribunal acumuló la media del informativo testimonial. En ese sentido el tribunal verificando la glosa que reposa en el expediente se encuentra

edificado, por lo que no es necesario ordenar e informativo testimonial" (sic).

19. Es preciso destacar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *los jueces del fondo son soberanos para apreciar la procedencia o no de las medidas de instrucción solicitadas y no incurren en vicio alguno ni lesionan con ello el derecho de defensa cuando aprecian, con los documentos del proceso y los elementos de convicción sometidos al debate, que es innecesaria o frustratoria una medida propuesta*[5]*;* en el mismo orden, ha sido juzgado que *cuando una de las partes solicita que sean ordenadas medidas de instrucción, como medio de pruebas para sustentar sus pretensiones, el tribunal puede, en ejercicio de su poder soberano de apreciación, no ordenarlo si estima que la demanda reúne las condiciones probatorias para ser juzgada o si ha formado su convicción por otros medios de prueba presente en el proceso*[6].

20. La parte recurrente alega que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación y en consecuencia, la demanda primigenia, apoyada en la falta de pruebas de hechos que precisamente se pretendía demostrar con el informativo testimonial de [redacted], sin embargo, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que para la alzada decidir en el sentido en que lo hizo estableció que respecto de los derechos de la

[5] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 3, 13 de marzo 2013, BJ. 1228; Primera Sala, sent. núm. 139, 28 de marzo 2012, BJ. 1216
[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 40, 27 de noviembre 2013, BJ. 1236

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

entonces parte recurrente en apelación se suscitaban discrepancias que impedían validar los hechos alegados ya que de las pruebas aportadas se verificaba que en el año 1983, mediante contrato de venta, [redacted] adquirió de manos de [redacted] una porción de terreno de 300 mts2 y que en dicho acto solo se hizo constar el nombre de los colindantes sin establecer ninguna designación catastral; que luego mediante contrato de venta de fecha 17 de mayo de 2010, [redacted] vende a favor de [redacted] una porción de terreno de 257.47 mts2, que era menor a la que había adquirido en el año 1983; que además, las colindancias establecidas en el contrato del año 2010 solo coincidan parcialmente con las consignadas en el informe de inspección de fecha 24 de febrero de 2021, elaborado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, en las colindancias Norte, Sur y Oeste ya que en la colindancia Este existe una ocupación materializada por un tal Pacheco, difiriendo con el informe presentado por el agrimensor [redacted], el cual identificó en esa colindancia a [redacted], sin establecer como llegó a esa conclusión; que asimismo, se verificaba que el deslinde aprobado en la parcela núm. 164 y de la que resultó la parcela núm. 164-Subd-7-B-1 y la parcela núm. 164-Subd-7-B-4, tuvo su origen en una resolución de fecha 30 de abril de 1991, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, mientras que fue en la decisión núm. 2 del 6 de noviembre de

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

1992, confirmada luego por el Tribunal Superior de Tierras el 8 de junio de 1993, cuando se ordenó la expedición del decreto de registro de la parcela núm. 164 y se reconoció el derecho de [redacted] dentro de esta parcela en la proporción de 300 mts2; es decir, que el deslinde que generó la parcela de la parte recurrida fue aprobado en el año 1991, pero el derecho de la parte recurrente no fue reconocido sino hasta el año 1993 y solo figuraba un acto de venta que era oponible entre las partes que lo suscribieron.

21. Es decir, fueron todas esas constataciones realizadas por el tribunal *a quo* relativas a la diferencia en el metraje adquirido y luego vendido por [redacted]; la irregularidad constatada en la colindancia Este en el informe elaborado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales; así como la comprobación de que el derecho de propiedad de [redacted] fue registrado primero que el de su parte adversa, las que lo llevaron a rechazar el recurso de apelación y confirmar la decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; de ahí que, contrario a lo denunciado por la parte recurrente, el rechazo de la medida de instrucción del informativo testimonial no se apoyó en la falta de pruebas de hechos específicos, sino en la comprobación de los hechos e irregularidades advertidas en los apartados que anteceden, por lo que a la alzada rechazar dicha medida de instrucción sustentada en los motivos

antes transcritos, actuó de manera correcta y apegada a los criterios jurisprudenciales vigentes, motivos por los cuales se desestima este medio.

22. En el desarrollo de su segundo medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción al establecer que no fue probado que la porción de terreno vendida por [redacted] a [redacted], era la misma porción de terreno que era ocupada por [redacted], ya que en el expediente constaba depositado el informe de técnico realizado por el agrimensor [redacted], el cual realizó un estudio comparativo de la posesión que actualmente ocupa [redacted] con relación al terreno vendido por [redacted], quien, a su vez, vendió a [redacted] y este último a [redacted]; que ese informe tomó como base los linderos contenidos en el contrato de fecha 24 de enero de 1984 suscrito entre [redacted] y [redacted], por lo que se probó que la posesión de [redacted] es el mismo inmueble adquirido en principio por [redacted]; que igualmente se refleja una contradicción en la sentencia ya que es el mismo tribunal *a quo* quien reconoce que en el informe de inspección elaborado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales existe coincidencia en los linderos Norte, Sur y Oeste, con lo que se debe significar que de 4 linderos hay coincidencia con 3 y que solo en 1 existe dudas; que cometió otro error el tribunal al calcular las fechas

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

cronológicas de la adquisición de los derechos por ambas partes, debido a que el punto de partida de los derechos de la actual parte recurrente no debió ser calculado a partir de año 1993, fecha en la cual fue registrado su derecho, sino a partir del año 1978 que fue la fecha en que se aprobó el saneamiento de la parcela núm. 164 y donde se le reconocieron derechos a [redacted]; que otro error reflejado en la sentencia impugnada es que el recurso de apelación fue rechazado porque los nombres de los colindantes del contrato del año 1983 no coincidían en su totalidad con los del contrato del año 2010, lo cual es algo insólito exigir que después de 27 años los nombres de los colindantes se mantengan iguales, cuando en realidad lo que debió tomarse en cuenta era quien estaba ocupando primero el inmueble, quien indudablemente lo era [redacted], causante de los derechos de la parte recurrente.

23. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción por establecer que no fue probado que la porción de terreno ocupada por [redacted] era la misma porción adquirida por [redacted], cuando en el expediente constaba depositado el informe realizado por el agrimensor [redacted], el cual determinó que era la misma porción, es preciso indicar que, tal y como se expuso en parte anterior de esta sentencia, entre las comprobaciones realizadas por el tribunal *a quo* para determinar la falta de concordancia entre ambas

porciones, específicamente las comprobaciones técnicas, fueron establecidas conforme con la información derivada del informe de inspección de fecha 24 de febrero de 2021, elaborado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, el cual estableció que de las informaciones obtenidas por dicha institución técnica y las presentadas por el mencionado agrimensor en su informe, solo existían coincidencias en las colindancias Norte, Sur y Oeste, puesto que en la colindancia Este esa institución verificó que la ocupación pertenecía a una persona de nombre Pacheco, difiriendo del informe presentado donde se estableció que esa colindancia pertenecía a [redacted], sin establecerse como se llegó a esa conclusión.

24. Sumado a lo anterior, también fueron las incongruencias en las informaciones de los contratos de ventas intervenidos a favor de la actual parte recurrente los que igualmente sirvieron como elementos de convicción para que el tribunal *a quo* no pudiera comprobar fuera de toda duda que, en efecto, se trataba del mismo inmueble, como así era alegado por la parte recurrente.

25. 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[7]. Asimismo, ha sido reconocido por esta Tercera Sala que *el informe de inspección técnico constituye la prueba por excelencia en los deslindes*[8]*;* 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*[9].

26. De ahí que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* en modo alguno incurrió en contradicción por el solo hecho de haber descartado la información contenida en el informe del agrimensor [redacted] y haberse afianzado en otros medios de pruebas que consideró más preponderantes para la suerte del litigio, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

27. En cuanto al alegato de que igualmente el tribunal *a quo* incurrió en contradicción al establecer que no se trataba de la misma porción de terreno ya que fue el mismo informe de inspección elaborado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales que estableció que había coincidencia en 3 colindancias y que solo existía dudas con 1, es preciso destacar que, tal y como se explicó en los apartados que anteceden, para el tribunal *a quo* llegar a la conclusión de que no se trataban de la misma porción de terreno se apoyó en la información contenida en diferentes elementos probatorios,

[7] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-1122, 31 de octubre 2022, BJ. 1343
[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 80, 30 de mayo 2012, BJ. 1218
[9] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 26, 3 de julio 2013, BJ. 1232

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

entre los que figuró el informe de inspección y diferentes contratos de venta, los cuales, al ser analizados conjuntamente, lo llevaron a decidir en el sentido que lo hizo, por lo que esta corte de casación en modo alguno detecta la alegada contradicción ya que el informe de inspección no fue el único elemento probatorio de convicción; máxime, cuando además la conclusión arribada sobre esos elementos de pruebas se trató de un ejercicio soberano de apreciación de las pruebas respecto del cual no ha sido detectado vicio alguno, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

28. En cuanto a los aspectos relativos a que, de un lado, el tribunal *a quo* cometió un error al tomar como punto de partida de los derechos la fecha en que estos fueron registrados cuando debió considerar la fecha de ocupación de los terrenos y, por otro lado, que resulta insólito que se pretenda que el nombre de los colindantes continue igual después de 27 años, es preciso indicar que, siguiendo la misma línea de razonamiento expuesta en los apartados que anteceden, las motivaciones, comprobaciones y conclusiones a las cuales llegó el tribunal *a quo* se trató del ejercicio soberano de apreciación de las pruebas que le ha sido reconocido y respecto de lo cual no se ha comprobado vicio alguno, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

b) en relación con los medios de casación sobre el cual el recurrente tiene que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la Ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza

29. Para apuntalar su tercer medio de casación la parte recurrente sostiene en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en violación de criterios jurisprudenciales sostenidos por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia al no priorizar la ocupación que tenía la parte recurrente, la cual estaba por encima del primero en deslindar; que la jurisprudencia siempre ha dado prioridad a quien ocupa el inmueble y no al que haya deslindado primero, como erróneamente valoró el tribunal *a quo;* que el fallo impugnado ha desconocido criterios jurisprudenciales dictados por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia entre las cuales destacan la sentencia núm. 38 del 18 de abril de 2012, boletín judicial 1217 y la sentencia núm. 65 del 28 de noviembre de 2012, boletín judicial 1224.

30. El examen del medio descrito previamente permite advertir que la parte recurrente ha elegido la causal descrita en el literal a) del numeral 3) del artículo 10 de la Ley núm. 2-23, para justificar el interés casacional objetivo, partiendo de que se ha decidido en oposición a la doctrina jurisprudencial de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

31. En efecto, esta Tercera Sala mediante sentencia núm. 38 del 18 de abril de 2012, estableció que *los agrimensores que realizan trabajos de mensura deben*

respetar las ocupaciones que en el terreno tengan los co-dueños, independientemente del orden en que se hayan realizado los deslindes; posesión establecida de conformidad con el artículo 21 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; mientras que mediante la sentencia núm. 65 del 28 de noviembre de 2012, estableció que *el deslinde practicado de manera administrativa por los hoy recurrentes se hizo sobre derechos ocupados por otros copropietarios, sin que los mismos fuesen citados y tuvieran la oportunidad de presentar sus objeciones en el momento mismo en que se practicaban dichos trabajos, lo que evidentemente determinaba la irregularidad de dicho deslinde, tal como fue apreciado por dicho tribunal.*

32. En la especie, esta corte de casación luego de analizar en su totalidad la sentencia impugnada en modo alguno ha detectado una contradicción de los referidos criterios jurisprudenciales como erradamente denuncia la parte recurrente. Esto así debido a que, tal y como se ha dicho en los apartados que anteceden, la razón de lo decidido por el tribunal *a quo* para rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actual parte recurrente y, en consecuencia, rechazar litis primigenia que tenía como fin lograr la nulidad de los trabajos de deslinde realizados por [redacted], se apoyó en que luego de analizar toda la glosa documental que constaba depositada en el expediente, entre las cuales figuraban el informe de inspección realizado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, así

como distintos contratos de ventas que sustentaban los derechos de propiedad de la parte recurrente, no se pudo comprobar que la porción de terreno que en su momento fue adquirida por [redacted] haya sido la misma porción de terreno de la que luego resultó beneficiada [redacted] ya que en el contrato de venta mediante el cual [redacted] vende a [redacted], solo tenía el nombre de los colindantes sin hacer constar designación catastral; luego en la venta realizada por [redacted] a [redacted] y luego de este a [redacted], se hicieron constar colindantes en los que solo coincidían las colindancias Norte, Sur y Oeste y diferían en la colindancia Este, conforme con el informe elaborado por dicha institución técnica. Es decir, que fue precisamente la irregularidad en la ocupación de la entonces parte demandante y parte recurrente en apelación la que llevó al tribunal *a quo* a rechazar sus pretensiones, por lo que en este caso no se puede sostener que hubo violación de los citados criterios jurisprudenciales ya que estos se refieren a cuando es realizado un deslinde sobre ocupaciones de colindantes debidamente determinados y no así sobre ocupaciones cuya regularidad no es indubitable, sino que, por lo contrario, es cuestionada.

33. En esas atenciones, esta corte de casación no detecta la alegada contradicción o desconocimiento de los criterios jurisprudenciales fijados por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, sino que se trató de

una decisión dictada con apego irrestricto a las leyes y dichos criterios, motivos por los cuales se desestima este medio y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

34. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie.

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. 0031-TST-2025-S-00355 de fecha 31 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, y ordena su distracción a favor de las Lcdas. [redacted]

Exp. núm.: [redacted]3835
Solicitud núm.: 2025-R1044229
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Taveras y [redacted], abogadas de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

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

[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