REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-18-03085
Solicitud núm.: 2025-R0650441
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0790

[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 *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 **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] contra la sentencia núm. 202500635 de fecha 21 de mayo de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-18-03085
Solicitud núm.: 2025-R0650441
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de junio de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la Lcda. [redacted], actuando como abogada constituida de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 11 de julio de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una solicitud de aprobación judicial de trabajos de deslinde en relación con la parcela núm. 240, (designación catastral posicional núm. [redacted]62) DC. núm. 06, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, a requerimiento de [redacted] con la oposición de [redacted], la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 201900144 de fecha 21 de mayo de 2019, que rechazó la oposición presentada por [redacted], aprobó los trabajos de deslinde; ordenó a la Registradora de Título de Santiago cancelar la constancia anotada en el certificado de título núm. 82 (L 971- F 225), Serie SP 349925, expedido por la

Exp. núm.: 0495-18-03085
Solicitud núm.: 2025-R0650441
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Oficina de Registro de Títulos del Departamento de Santiago, en fecha 3 de abril de 2006, ordenó expedir un certificado de título a favor de [redacted], que ampare la parcela resultante núm. [redacted]62.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202500635 de fecha 21 de mayo de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, ACOGE, por los motivos recogidos en el cuerpo de la presente, el presente Recurso de Apelación interpuesto en depositado en fecha 5 de julio del 2019, por la señora [redacted], por intermedio de los Licenciados [redacted] y [redacted], en consecuencia: **SEGUNDO:** REVOCA, la sentencia marcada con el número 201900144, de fecha 21 de mayo del 2019, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala IV, en ocasión del proceso de deslinde practicado sobre la Parcela 240, del Distrito Catastral 06, del municipio de Santiago de Los Caballeros, provincia Santiago, resultando la Designación Catastral Posicional núm. [redacted]62, del municipio de Santiago de Los Caballeros, provincia Santiago, y este Tribunal por propia autoridad y contrario imperio DECIDE: **TERCERO:** ACOGE, la oposición presentada por la señora [redacted], por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. **CUARTO:** RECHAZA, los trabajos de Deslinde practicados por el agrimensor [redacted], CODIA. 37516, dentro del ámbito de la Parcela número 240, del Distrito Catastral número 06, del municipio y provincia de Santiago, aprobados técnicamente mediante Resolución de fecha 26 de octubre del 2018, y que resultó con la Designación Catastral Posicional número [redacted]62, del municipio de Santiago de Los Caballeros, provincia

Exp. núm.: 0495-18-03085
Solicitud núm.: 2025-R0650441
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Santiago, con un área de 97.21 metros cuadrados, por las razones expuestas en otra parte de esta Decisión. **QUINTO:** ORDENA a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, anular del sistema de cartografía nacional, la Designación Catastral Posicional número [redacted]62, del municipio de Santiago de Los Caballeros, provincia Santiago, con un área de 97.21 metros cuadrados, y todas las demás consecuencias legales. **SEXTO:** CONDENA, a la parte recurrida, señora [redacted], al pago de las costas del proceso con distracción en favor del Lic. [redacted], quien afirma estarlas avanzando en su totalidad. **SÉPTIMO:** SE ORDENA a la secretaria de este Tribunal Superior, DAR PUBLICIDAD a la presente sentencia, conforme mandato legal. **OCTAVO:** SE ORDENA comunicar la presente Sentencia al Registrador de Títulos de Santiago, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Norte y demás partes interesadas para que tomen conocimiento sobre el asunto, a los fines de lugar "(sic)

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos y los elementos de pruebas, falta de motivación, incorrecta interpretación y no valoración de los elementos de pruebas depositados, falta de motivación, violación al principio de inmediación y una violación al efecto devolutivo del recurso de apelación. **Segundo medio:** Violación a la Constitución y a las leyes, por parte de la corte a-qua, así como una variación en las Jurisprudencias emitidas por el Tribunal Constitucional" (sic).

Exp. núm.: 0495-18-03085
Solicitud núm.: 2025-R0650441
Recurrente: [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. Incidente

En cuanto a la admisibilidad admisibilidad del recurso de casación

7. En su memorial de defensa, la parte recurrida solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación, por no haber indicado la parte recurrente el interés casacional que sustenta dicho recurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 10, numeral 3 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

8. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

9. Es menester indicar que *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 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 conformidad con la Ley núm. 2-23, el recurso de casación se concibe como una vía de derecho que plantea una regulación con eje de optimización en que prevalece una visión institucional; se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso

contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

12. La naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación 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.

13. 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 observancia*[3].

14. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación, en los cuales denuncia varios 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 primer medio, desnaturalización de los hechos y los elementos de pruebas, falta de motivación, incorrecta interpretación y falta de valoración de los elementos de pruebas depositados, en su segundo medio, alega violación al debido proceso y tutela judicial efectiva consagrados en los artículos 68 y 69 de la Constitución, así como violación del artículo 98 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, relativo a la motivación de las decisiones dictada en la jurisdicción inmobiliaria. Asimismo, sostiene la existencia de una variación respecto de la jurisprudencia que establece que el acto bajo firma privada no hace prueba por sí mismo, y de la máxima según la cual primero en el tiempo, primero en derecho. Por lo antes dicho estos medios tienen una naturaleza que impone su examen directo, es decir, sin verificar de manera previa si ostentan interés casacional conforme con el artículo 10.3 de la ley núm. 2-23. En consecuencia, procede desestimar el medio de inadmisión planteado, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la decisión *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

15. Para sustentar un aspecto de su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que planteó ante el tribunal *a quo* un medio de

Exp. núm.: 0495-18-03085
Solicitud núm.: 2025-R0650441
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

inadmisión del recurso de apelación de que estaba apoderado, sustentado en que la persona que instrumentó dicha instancia, [redacted], no ostenta la calidad de abogado. Señala que dicha afirmación fue debidamente probada mediante certificación expedida por el Colegio de Abogados de la República Dominicana, en que se hace contar que no se encuentra inscrito en dicho colegio, conforme a los requisitos establecidos en los artículos 90, numerales 2 y 3, y el artículo 98 de la Ley núm. 3-19, ni cuenta con autorización válida para ejercer la representación jurídica en el caso. Sostiene, además, que el tribunal *a quo* sustentó el rechazó del medio, basando su decisión en que la certificación aportada no era suficiente para determinar que [redacted] es abogado o no, debido a que en la instancia de apelación no consta su número de colegiatura, ignorando el tribunal *a quo*, que en dicha certificación consta la cédula de identidad de este, lo cual podía confirmar en el portal del colegio de abogados.

16. Para fundamentar su decisión de rechazar el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida en apelación, ahora recurrente en casación, el tribunal *a quo* estableció lo siguiente:

"4. Previo a la ponderación del fondo y en virtud del orden procesal establecido, es necesario referimos en primer lugar a los incidentes plateados. En ese orden, tenernos que, la abogada que representa los intereses de la parte recurrida, señora [redacted], concluyó de manera incidental solicitando que se declare inadmisible el recurso de apelación

Exp. núm.: 0495-18-03085
Solicitud núm.: 2025-R0650441
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

interpuesto por el señor [redacted], en representación de la señora [redacted], toda vez que este no posee calidad ni autorización para realizar actos de esta naturaleza. Que, en caso de ser rechazado el fin de inadmisión, se ordena la renovación de instancia. 5. Al respecto, la parte recurrida, por medió de su nuevo abogado constituido y apoderado, licenciado [redacted], solicitó el rechazo del fin de inadmisión en virtud de que, el abogado no es parte de la instancia, es la recurrente la señora Simeona, dada esa situación el recurso continuo con el nuevo apoderamiento y, de igual manera solicita el rechazo de la solicitud de renovación de instancia ya que no hay fallecido, lo que operó fue un cambio de abogado. 7. Ha sido establecido que, la calidad es la facultad legal de actuar en justicia, es decir, el título con que se figura en los actos o procesos... 8. La falta de calidad alegada por la parte recurrida se fundamenta en que, el señor [redacted], quien figura como representante legal de la señora [redacted] en su instancia recursiva, no tiene calidad ni autorización para realizar actos de esta naturaleza, esto en virtud de la certificación emitida por el Colegio de Abogados de la República Dominicana, en fecha 19 de abril del 2024, en la que se hace constar que en dicha institución no se encuentra ningún registro actual de [redacted]; por lo que la parte recurrida deduce que dicho señor no es abogado. 9. AI respecto, este Tribunal considera que dicho documento no es suficiente para determinar, si el, señor Confesor es o no es abogado de profesión, toda vez que en la instancia recursiva el señor [redacted] figura con su número de colegiatura, sin que en la indicada certificación se hiciera constar si dicha matrícula existe o no, limitándose a indicar que no se halló registro actual referente a dicho señor identificado con su número de cédula de identidad. Por otro lado, se constata que [redacted] actuó conjuntamente con el Lic. [redacted], sobre el cual no se ha revelado ninguna tachadura. 10. Ha sido establecido por jurisprudencia que: "Los Abogados actúan en justicia en representación de su cliente en virtud del poder ad litem que estos reciben. No actúan en nombre propio, sino en el de

su representados, siendo este último quien se beneficia y, a la vez, se obligan por los actos ejecutados por su letrado." SCJ. Ira. Sal, 14 de marzo de 2012, núm. 68, [redacted]. 1216, pp. 676-692; 3ra. Sala, 28 de octubre de 2020, núm. 99, [redacted]. 1319, pp. 4861-4868. 11. Bajo este criterio, la falta de calidad de un abogado solo puede ser declarada cuando este no ha recibido mandato preciso de la persona a quien dice representar y, en el caso de la especie, la señora [redacted] declaró ante este tribunal que había apoderado al señor [redacted], pero que luego no quiso realizar los actos correspondientes para la instrucción del caso, por lo que constituyó como nuevo abogado al licenciado [redacted], quien asumió su representación; por lo que tampoco procede la renovación de instancia planteada por la parte recurrida" (sic).

17. De la revisión del expediente, esta sala observa que, si bien como indica la parte recurrente, la certificación emitida por el Colegio de Abogados, en fecha 19 de abril de 2024 y aportada al expediente en ocasión del presente recurso, contiene el nombre y número de cédula de [redacted], datos por los cuales el tribunal *a quo* podía, en principio, confirmar su alegato de que no se encuentra inscrito como abogado, no menos verdad es que el tribunal *a quo* no solo desestimó el medio de inadmisión por la falta de indicación del número de matrícula en la certificación, sino también considerando que la representación procesal de la parte recurrente en apelación, ahora recurrida en casación estaba debidamente ejercida por otro abogado apoderado, Lcdo. [redacted], cuya calidad para actuar en el proceso no fue cuestionada, asegurando así la validez formal del recurso

de apelación. Por tanto, procede desestimar el aspecto del primer medio examinado.

18. Para sustentar algunos aspectos del primer y segundo medios de casación, examinados de manera conjunta por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó el informe del Departamento de Inspección de la Dirección General de Mensura Catastral, al valorarlo como prueba aportada por la recurrente en apelación, cuando se trató de una medida de instrucción ordenada por el propio tribunal, cuyo contenido se sustentó en declaraciones de las partes y no en documentos acreditativos de derechos de propiedad; que el tribunal *a quo* desnaturalizó el certificado de título depositado por ella y el acto de venta invocado por la parte ahora recurrida en casación, al otorgar primacía probatoria a este último, sin ponderar que ella había deslindado 97.21 de los 100 metros amparados por su constancia anotada, ni que en dicho acto figura como vendedor una persona carente de derechos registrados o registrables sobre la parcela núm. 240 (designación catastral posicional núm. [redacted]62) DC. núm. 06. Finalmente, alega que el acto de venta de Simeona [redacted], de fecha 2014, fue indebidamente valorado frente a la constancia anotada de [redacted], emitida en 2006, careciendo dicho acto, además, de

siete (7) de las firmas de los vendedores, por lo que no podía atribuírsele el alcance probatorio otorgado por el tribunal *a quo*.

19. En cuanto a la alegada desnaturalización del informe del Departamento de Inspección de la Dirección General de Mensura Catastral, esta Tercera Sala advierte que del examen de la sentencia impugnada no se verifica que el Tribunal Superior de Tierras haya indicado que dicha prueba fue aportada por la parte recurrente, contrario a lo afirmado en el alegato. Conforme consta en el [redacted], apartado "Pruebas aportadas", y en el apartado 21 de la sentencia, el informe de inspección de campo de fecha 30 de mayo de 2024, realizado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, fue depositado ante la alzada como consecuencia de la medida de instrucción ordenada por el tribunal *a quo* en la audiencia celebrada el 28 de junio de 2022 y no por la parte recurrente en apelación. Esta medida tuvo por finalidad la constatación técnica de la ocupación real de los inmuebles y la regularidad de los trabajos de deslinde, sin que ello implique acreditar la titularidad de los derechos reclamados. Por tanto, no puede reputarse como desnaturalización de la prueba, ya que su finalidad era estrictamente técnica y de verificación física de los límites de la propiedad.

Exp. núm.: 0495-18-03085
Solicitud núm.: 2025-R0650441
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

20. En cuanto al certificado de título y a la constancia anotada de [redacted], la parte recurrente alegó que el tribunal *a quo* los desnaturalizó al no considerar que sus contenidos acreditaban plenamente la titularidad y los derechos reclamados. Del examen de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* valoró estos documentos ponderando su alcance, reconociendo que la recurrente había deslindado 97.21 metros de los 100 metros amparados por su constancia anotada; asimismo, verificó la ocupación real dentro de los límites del terreno. En relación con el acto de venta invocado por [redacted], el tribunal lo examinó en su contexto, señalando que, aunque acreditaba derechos sobre una porción del inmueble, no coincidía con la ocupación física de la solicitante ni con los límites constatados mediante la inspección de campo. En consecuencia, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, al haber valorado el certificado y la constancia según su contenido y alcance real, no se incurrió en la desnaturalización alegada, por lo que procede desestimar los aspectos examinados.

21. Para apuntalar otros aspectos del primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de omisión de estatuir, al no responder los argumentos desarrollados en su escrito justificativo de conclusiones, lo que, a su entender, repercute en la motivación de la sentencia. En ese sentido, sostiene que el tribunal omitió

pronunciarse sobre la crítica formulada al informe del Departamento de Inspección de la Dirección General de Mensura Catastral, sobre la alegada ubicación del desagüe dentro de los metros reclamados, sobre el acto de venta de Simeona [redacted] y las fotografías aportadas para acreditarlo, así como sobre las declaraciones de la agrimensora contratada por la recurrente y del agrimensor [redacted].

22. Contrario a lo alegado, esta Tercera Sala observa que el tribunal *a quo* dio constancia y respondió los argumentos esenciales del escrito cuya omisión alega la parte ahora recurrente, al examinar el acto de venta invocado por la recurrente, las declaraciones rendidas por la agrimensora [redacted] y el agrimensor [redacted], así como el informe de inspección de campo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, documentos determinantes para constatar que los trabajos de deslinde no respetaron la ocupación existente en el terreno.

23. Asimismo, el tribunal de alzada se pronunció implícitamente sobre la ubicación del desagüe dentro de los metros reclamados, resolviendo el conflicto con base en el respeto a la ocupación de los colindantes y descartando dicho argumento como elemento suficiente para sostener la legalidad del deslinde. En el mismo sentido, según jurisprudencia constante de esta Tercera Sala, *los tribunales no tienen la obligación de detallar*

particularmente los documentos de los cuales extraen los hechos por ellos comprobados, siendo suficiente que digan que lo han hecho por los documentos de la causa[1]. *De* igual manera, ha sido criterio jurisprudencia constante, *que la apreciación y valoración hecha por los jueces de fondo de los elementos de pruebas que le han sido sometidos a su examen, escapan a la censura de la casación, salvo desnaturalización*[2], lo que no ha sido alegado en el presente caso; en consecuencia, se desestima el aspecto del medio examinado.

24. Por último, la parte recurrente expone, en los demás aspectos del primer y segundo medios de casación, textualmente, lo siguiente:

"Cabe destacar que en la sentencia objeto de la presente casación desnaturalizó las declaraciones del agrimensor practicante del deslinde, quien informó al tribunal que había tomado como parámetro la posesión de la solicitante, quien además demostró mediante fotografías que su desagüe se encontraba en los 8.51 metros que reclamaba la oponente al deslinde. Es evidente que la prueba mas desnaturalizada en el presente proceso fue el informe practicado por la agrimensora contratada por la parte recurrente en apelación, el cual fue basado en hechos circunstanciales y no en pruebas fehacientes que sustentaran los derechos reclamados por dicha parte oponente/recurrente. Violación al derecho de propiedad, a la tutela judicial efectiva y al debido proceso El artículo 51 de nuestra carta magna establece que el Estado garantica y protege el derecho de propiedad. Alegando, además, que toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de este derecho. Partiendo de esto podemos señalar que la hoy recurrente está siendo

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 139, 27 de marzo 2013, BJ. 1228
[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 033-2020-SSEN-00556, 16 de septiembre de 2020, BJ. 1228

afectada considerablemente en este derecho, pues si el Estado, a través de sus órganos, no garantiza La titularidad de esta, anteponiendo un acto de venta por encima de un certificado de título, está restringiendo el disfrute de este derecho. En esa tesitura, el inciso 2 del alegado texto legal es muy claro al estatuir sobre la obligatoriedad del Estado a promover medidas para garantizar el derecho de propiedad inmobiliaria titulada, lo cual no se le está garantizando a la hoy recurrente. Pues a esta no se les está permitiendo obtener un certificado de título que avelen su derecho sobre la propiedad legalmente adquirida. Decimos legalmente adquirida porque esta además de comprar los derechos de manos de una persona con calidad, lo ha registrado y sustentado en una constancia anotada. Otro vicio contenido en la sentencia recurrida consiste en la vulneración a la tutela judicial efectiva, la cual busca que toda persona tenga acceso la justicia y obtener de esta una solución justa, efectiva y de acuerdo con la norma, lo cual no ha ocurrido en el presente caso, toda vez que la hoy recurrente se presentó ante los tribunales con la finalidad de que estos, mediante el procedimiento de deslinde, ordenaran la emisión de un certificado de título que georreferencie donde se encuentra sus derechos dentro de la parcela 240 del DC 06, pero en vez de obtener una respuesta satisfactoria al pedimento de titulación, la corte a-qua ha reconocido derechos a una persona que se presenta ante estos con un simple acto de venta que no cumple con lo establecido por la norma para sustentar un derecho de propiedad. Por otro lado, constituye una violación a la titule judicial efectiva y debido proceso el hecho de que la corte a-qua haya tomado en cuenta un informe cuyo contenido esta basado en hechos circunstanciales, ya que este no comprobó la titularidad de ninguna de las partes para determinar si realmente el deslinde en cuestión afectaba algún derecho de propiedad. Además, el tribunal a-quo ha sido permisivo en cuanto a la variación de las conclusiones vertidas en el acto introductivo de instancia, donde se pretende la condenación en costa en favor de los abogados que instrumentaron el acto, mientras que en la sentencia recurrida estas costas son otorgadas en favor del [redacted], lo que constituye una violación al principio

Exp. núm.: 0495-18-03085
Solicitud núm.: 2025-R0650441
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de inmutabilidad. 9 3-2) SEGUNDO: Violación a la Constitución y a las leyes, por parte de la corte a qua, así como una variación en las Jurisprudencias emitidas por el Tribunal Constitucional. 3-2-1) De acuerdo con lo establecido en los artículos 12 de la ley 2-23 sobre Recurso de Casación, ante un recurso, la Suprema Corte de Justicia, decide si la ley ha sido bien o mal aplicada en el fallo recurrido, así como mantener la unidad jurisprudencial, razón por la cual, a continuación, desglosaremos los ordenamientos jurídicos vulnerados o ignorados por la corte a-qua. 3-2-2) En primer lugar podemos resaltar que la falta de motivación encuentra su fuente principal en el artículo 97 de reglamento 787 de los Tribunales de la jurisdicción Inmobiliaria, y al respecto se han dictados diversas jurisprudencia, las cuales han sido secundada por el Tribunal Constitucional, el cual ha expresado que "La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagrada en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución, es decir, no basta con la mera enunciación genérica de tos principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas" 3-2-3)… artículo 97 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria también existe una vulneración a los artículos 68 y 69 de nuestra carta magna.. los cuales consagran el debido proceso de ley y la tutela judicial efectiva. 3-2-4) Además, al otorgársele un mayor valor a un acto de venta que a un certificado de titulo la corte a-qua ha infringido un precepto jurisprudencia de esta alta corte, quien mediante el BJ. 1064 del mes de Julio del año 1999, Pág. 763, ha establecido que "el acto bajo firma privada no hace por sí mismo prueba de la verdad de su enunciación ". De igual forma se ha infringido la máxima de que "primero en el tiempo, primero en derecho" (BJ. No. 1067). 3-2-5) En ese mismo tenor, es evidente que la corte a-qua ha ignorado lo dispuesto por el artículo 51 de nuestra carta magna, el cuan consagra que…Por otro lado. La Corte Interamericana de los Derechos Humanos se ha pronunciado en el sentido…Otra base Legal ignorada por la

corte a-qua el artículo 51 inciso 3 de la Constitución Política Dominicana, el cual dispone que "El Estado promoverá de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad en especial a la propiedad inmobiliaria titulada" (sic).

25. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado, a realizar una exposición ambigua y generalizada de agravios, invocando múltiples agravios, desnaturalización de las declaraciones del agrimensor [redacted] y del informe de la agrimensora contratada por ella, sin precisar de manera concreta cuáles partes de tales declaraciones o del referido informe habrían sido tergiversadas, ni en qué medida el tribunal *a quo* les habría dado un sentido distinto a su contenido real.

26. Asimismo, invoca violación a la tutela judicial efectiva, al debido proceso, al derecho de propiedad y disposiciones legales, doctrinales y jurisprudenciales. No obstante, tales alegatos fueron presentados de manera genérica y sin una exposición clara y eficiente de los vicios denunciados, limitándose a reproducir afirmaciones extensas que no permiten identificar con precisión en qué consisten las supuestas infracciones.

27. En consecuencia, los demás aspectos del primer y segundo medios de casación examinados, carecen de contenido ponderable, en tanto no configuran agravios debidamente sustentados que permita a esta Tercera

Sala, constatar la existencia real de los vicios denunciados ni su incidencia directa y determinante en el dispositivo del fallo impugnado, dejándolos carentes de contenido ponderable.

28. 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*[3]*; 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, por tanto, de precisión*[4]. Finalmente, 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*[5].

29. En atención a lo expuesto y a la falta de desarrollo ponderable de los demás aspectos del primer y segundo medios de casación reunidos, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está

[3] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320.

imposibilitada de ponderarlos, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23, por lo que deben ser declarados inadmisibles.

30. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

31. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54, de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 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.

VI. 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. 202500635 de fecha 21 de mayo

Exp. núm.: 0495-18-03085
Solicitud núm.: 2025-R0650441
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.

am