REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0999-24-00286
Solicitud núm.: 2025-R1143888
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

SCJ-TS-26-0903

[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 **30 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. 2025-0283, de fecha 25 de septiembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0999-24-00286
Solicitud núm.: 2025-R1143888
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 27 de octubre 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].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 13 de noviembre de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted] la Hoz.

II. Antecedentes

3. En ocasión de un proceso de deslinde y subdivisión a requerimiento de [redacted], con la oposición del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales así como de [redacted], [redacted] y [redacted], con relación a la parcela núm. 7-B, Distrito Catastral núm. 3, municipio Cabrera, provincia María [redacted], resultando la DC posicional núm. [redacted]41, y del proceso de subdivisión las DC posicionales

Exp. núm.: 0999-24-00286
Solicitud núm.: 2025-R1143888
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

[redacted]97, [redacted]18, [redacted]65, [redacted]3, [redacted]10, [redacted]71, [redacted]58, [redacted]31, [redacted]08, [redacted]56, [redacted]28, [redacted]83, [redacted]59, [redacted]33, [redacted]15, [redacted]41, [redacted]53, [redacted]32, [redacted]98, [redacted]84 y [redacted]02, todas correspondientes al municipio Cabrera, provincia María [redacted]. El Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted] dictó la sentencia núm. [redacted]7, de fecha 29 de diciembre de 2023, mediante la cual libró acta del desistimiento de [redacted], [redacted] y [redacted], aprobó los trabajos de deslinde, ordenó al Registro de Títulos de María [redacted] cancelar la constancia anotada que amparaba la porción deslindada y expedir el certificado de título que amparara el derecho de propiedad de la posicional resultante. Asimismo, dispuso la remisión al referido registro de títulos del oficio de aprobación, los planos de subdivisión y documentos propios del deslinde.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, la sentencia núm. 2025-0283, de fecha 25 de septiembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0999-24-00286
Solicitud núm.: 2025-R1143888
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

"**PRIMERO:** Declara, inadmisible el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 16 de febrero, del 2024, por el señor, [redacted], en contra de la Sentencia No. [redacted]7, dictada en fecha 29 de diciembre del año 2023, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted], en relación a los inmuebles identificados como las designaciones catastrales posicionales [redacted]97, [redacted]18, [redacted]65, [redacted]3, [redacted]10, [redacted]71, [redacted]58, [redacted]31, [redacted]08, [redacted]56, [redacted]28, [redacted]28, [redacted]83, [redacted]59, [redacted]33, [redacted]15, [redacted]41, [redacted]53, [redacted]32, [redacted]98, [redacted]84 y [redacted]02, todas del municipio de Cabrera, provincia María [redacted], por las razones expuestas anteriormente. **SEGUNDO:** Acoge, las conclusiones incidentales presentadas por el Licdo. [redacted], conjuntamente con la Licda. [redacted], en representación de la parte recurrida, en la audiencia conocida en fecha 23 de mayo del año 2024. **TERCERO:** Se rechaza el pedimento invocado por la parte recurrida, en cuanto respecta a ordenar desalojo en contra del recurrente, por el hecho de ese aspecto no haber sido objeto de decisión en primer grado, y sobre todo, al no existir recurso de apelación en ese sentido. **CUARTO:** Revoca parcialmente, por propia autoridad y por propio imperio los ordinales "Segundo y Tercero" de la Sentencia No. [redacted]7, dictada en fecha 29 de diciembre del año 2023, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted], en razón de las consideraciones que constan en el cuerpo de esta sentencia. **QUINTO:** Aprueba, la instancia de aprobación de los trabajos técnicos de mensura para deslinde y subdivisión, de fecha 20 de septiembre del año 2022, emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste. **SEXTO:** Ordena, al Registro de Títulos de Nagua, cancelar la Constancia Anotada Matrícula No. [redacted], de fecha 14 de enero del año 2013, la cual ampara el Derecho

Exp. núm.: 0999-24-00286
Solicitud núm.: 2025-R1143888
Recurrente:
Recurrida:
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

de Propiedad de una porción de terreno con una extensión superficial de 128,916.30Mts², dentro del ámbito de la Parcela No. 7-B del Distrito Catastral 3 del municipio de Cabrera, en favor de la señora , y como consecuencia de ésta sentencia, expedir, nuevos Certificados de Títulos, que amparen los Derechos de Propiedad de las designaciones catastrales posicionales 97, 18, 65, 3, 10, 71, 58, 31, 08, 56, 28, 28, 83, 59, 33, 15, 41, 53, 32, 98, 84, 02, todas del municipio de Cabrera, provincia María , en favor de la señora , dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. , domiciliada y residente en la Autopista Cabrera-Rio San Juan, del municipio de Cabrera. **SEPTIMO:** Revoca, parcialmente, con supresión de los ordinales Segundo y Tercero", de la Sentencia No. 7, dictada en fecha 29 de diciembre del año 2023, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María , para que en lo adelante su dispositivo se lea de la siguiente manera: *Primero: Libra acta de la oposición presentada por los señores,* , *y* , *mediante acto de acuerdo transaccional y desistimiento de acciones de fecha 07 de noviembre del año 2023, legalizado por la Dra.* , *Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, por los motivos presentados en la presente sentencia; Cuarto: Ordenar a la secretaria de este Tribunal enviar al Departamento de Registro de Títulos de María , el oficio y los planos de subdivisión depositados en el expediente, que le fuere remitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste a dicho órgano, así como las documentaciones propias del deslinde aprobado por esta sentencia; Quinto: Instruye al Registro de Títulos de María a fin de que solicite a la*

parte interesada suplir datos que no consten en ella por error o por no estar consignados en la documentación aportada al Tribunal, siempre que esto fuere necesario para dar cumplimiento a los criterios de especialidad, legalidad, legitimidad y publicidad que deben caracterizar el registro del derecho inmobiliario. **OCTAVO:** Compensa, las costas del procedimiento. **NOVENO:** Ordena a cargo de la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, remitir la Constancia Anotada Matrícula No. [redacted], de fecha 14 de enero del año 2013, la cual ampara el Derecho de Propiedad de una porción de terreno con una extensión superficial de 128,916.30Mts², dentro del ámbito de la Parcela No. 7-B del Distrito Catastral 3 del municipio de Cabrera, en favor de la señora [redacted], conjuntamente con esta sentencia por ante el Registro de Títulos de Nagua, a los fines correspondientes" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al artículo 44 de la Ley 834, de fecha 15 de julio de 1978, relativo a los medios de inadmisión. **Segundo medio**: Violación al artículo 13, literal a de la resolución No. 790-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, que instituye el Reglamento General para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, relativo a las especificaciones técnicas. **Tercer medio:** Violación al artículo 16, párrafo 1, de la resolución No. 790-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, que instituye el Reglamento General para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, relativo a la operación técnica y demás. **Cuarto medio:** Violación al artículo 80, párrafo

11, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, relativo a sus atribuciones. **Quinto medio:** Violación al artículo 100, párrafo 11 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, relativo a las copias obligatorias. **Sexto medio:** Violación al artículo 544, del Código Civil Dominicano, relativo al Derecho de Propiedad. **Séptimo medio:** Violación al artículo 51 de la Constitución, relativo al derecho de propiedad. **Octavo medio:** Violación al artículo 69, numeral 4 de la Constitución, relativo al derecho de defensa. **Noveno medio:** Violación al artículo 40, numeral 15 de la Constitución, relativo al principio de razonabilidad" (sic).

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. Incidentes

7. En su memorial de defensa, la parte recurrida solicita que sea declarada la nulidad del acto de emplazamiento, debido al incumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 20, numeral 8, de la Ley núm. 2-23, fundado en que no se le informó todos los derechos procesales que le asisten

por mandato de la ley en el marco de esta acción recursiva.

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

9. En lo que concierne a la causa de nulidad, el artículo 20, numeral 8, de la Ley 2-23 establece que: *El emplazamiento ante la Corte de casación deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente: 8) Exhortación a comparecer hecha a la parte emplazada para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar del acto de emplazamiento, comparezca mediante el depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, de un memorial de defensa con constitución de abogado, que contenga sus medios de defensa y excepciones, así como recurso de casación incidental o alternativo*.

10. Del examen del acto núm. 412/2025, instrumentado el 31 de octubre de 2025, por [redacted], alguacil de estrado de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, se verifica que el ministerial certifica haber notificado a la parte recurrida copia íntegra del recurso de casación depositado ante esta Suprema Corte de Justicia en fecha 27 de octubre de 2025; acto en el que se emplaza a la requerida para que en el plazo de 10 días hábiles comparezca en la forma en que establece la

ley por ante la Suprema Corte de Justicia, con el propósito de responder los medios invocados..

11. En esas atenciones se debe precisar que, las irregularidades contenidas en los actos de procedimientos sólo constituyen causa de nulidad cuando se advierte una lesión al derecho de defensa de quien la invoca, situación que no se configura en la especie tal y como se expuso en el apartado que antecede, por lo que en virtud de la máxima no hay nulidad sin agravio, y conforme lo dispuesto por el artículo 88 de la Ley núm. 2-23, según el cual ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada; procede rechazar la excepción de nulidad propuesta.

VI. Sobre la admisibilidad del recurso de casación
En cuanto al interés casacional

12. 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 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

13. En ese orden, ha sido establecido por esta Suprema Corte de Justicia, que: *De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de*

casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización en el que prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación 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[1].

14. Asimismo, ha sido establecido por esta alta corte que *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 materia 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; exequátur 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*

[1] SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto 2023. BJ. 1353

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].

15. 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*[4].

16. 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 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*[5].

17. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos

[2] Ídem.

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.

18. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación mediante los cuales denuncia vicios de distinta naturaleza. Por un lado, plantea agravios que configuran un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en un aspecto de su octavo medio de casación fallo *ultra petita* y violación al artículo 69 de la Constitución sobre la tutela judicial efectiva y el derecho de defensa. Por otro lado, formula medios cuya naturaleza genera un interés casacional objetivo al denunciar violación del artículo 44 de la Ley 834-78; de los artículos 13 y 16.1 de la Resolución núm. 790-2022, sobre Regularización Parcelaria y el Deslinde; del artículo 80, párrafo II, de la Ley núm. 108-05; del artículo 100, párrafo II, del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; del artículo 544 del Código Civil; del artículo 51 de la Constitución, así como violación del artículo 40, numeral 15, de la Constitución, alegada en su noveno medio.

a) En cuanto al medio de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales (interés casacional presunto de conformidad con el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los jueces de esta Tercera Sala).

VII. Sobre el recurso de casación

19. Para apuntalar su séptimo, octavo y noveno medios de casación, los cuales se analiza en primer término por ser eventualmente decisivo, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que el tribunal a quo incurrió en un fallo *ultra petita*, al exceder los límites de su apoderamiento, resolviendo aspectos no solicitados y emitir un pronunciamiento que combinó decisiones incidentales y de fondo, sin respaldo en las pretensiones sometidas. Afirma, además, que el tribunal omitió pedimentos esenciales, como la inspección física y cartográfica requerida y no garantizó las condiciones necesarias que prevaleciera la verdad procesal, al validar un acuerdo que le excluía y apartarse de los principios de contradicción, buena fe y libertad probatoria.

20. La valoración de los medios reunidos no requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) [redacted], en calidad de titular, sometió a trabajos técnicos de deslinde y subdivisión sobre la porción de 128,916.30

metros cuadrados, ubicados en la parcela núm. 7-B, Distrito Catastral núm. 3, municipio Cabrera, provincia María [redacted]; b) el juez apoderado de la etapa judicial verificó la notificación de los denominados interesados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, incluido el hoy recurrente, quien no compareció, aprobando los trabajos de deslinde y dispuso la remisión de los documentos relativos a la subdivisión al Registro de Títulos correspondiente; c) inconforme con el fallo, [redacted] recurrió en apelación; sin embargo, el tribunal a quo declaró inadmisible su recurso por falta de interés, al considerar que el apelante pudo formular sus reparos en primer grado y no lo hizo, de modo que quedaba inhabilitado para recurrir, siendo- según ese criterio- su vía idónea la demanda en nulidad de deslinde; d) adicionalmente, el tribunal a quo entendió que, ante la omisión del primer juez de la subdivisión, procedía analizar y ordenar al Registro de Títulos la emisión de los certificados títulos correspondientes a las resultantes, por lo que en sus motivaciones indicó que procedía confirmar con modificaciones la sentencia apelada y, en su dispositivo, la revocó parcialmente, con el propósito de suprimir los ordinales segundo y tercero que se referían a librar acta del acuerdo transaccional, viabilizar la emisión de los títulos de las resultantes de la subdivisión y rechazó el pedimento de la parte recurrida respecto a ordenar

el desalojo de la parte apelante.

21. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* estableció lo siguiente:

"6. Tomando en consideración, el fundamento del medio de inadmisión planteado y las documentaciones que conforman el expediente, resulta indispensable establecer que estamos ante un recurso de apelación que impugna una decisión respecto de un proceso del cual resultó apoderado el tribunal de primer grado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, de la etapa judicial de un proceso de deslinde y subdivisión requerida por la señora [redacted], el cual se tornó litigioso con la objeción presentada por los señores, [redacted], [redacted] y [redacted], partes estas que arribaron a un acuerdo, y el conflicto suscitado entre los mismos quedó finalizado, lo que permitió a dicho tribunal decidir del asunto que se encontraba apoderado tal como fue solicitado por la señora [redacted], produciendo así la aprobación de los trabajos técnicos en cuestión; asimismo, ha podido este tribunal percatarse, que el recurrente, señor [redacted], tuvo conocimiento de la mensura que envuelve el caso, en razón de que fue legalmente notificado para el inicio de los trabajos técnicos de mensura para deslinde y subdivisión, en calidad de colindante de la parte oeste del inmueble de que se trata, así como también fue debidamente notificado para comparecer a la audiencia celebrada en el tribunal de primer grado, a través de su hijo, el señor [redacted], mediante los Actos No. 306/2021 de fecha 14 de julio del año 2021, instrumentado por la Ministerial [redacted], alguacil de estrados del Juzgado de Paz de Cabrera, y el No. 1220/2023, de fecha 18 de octubre del año 2023, instrumentado por el Ministerial Ángel DJ. [redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María [redacted], lo que deja claramente evidenciado, que dicho señor tuvo la oportunidad de realizar cualquier reparo que entendiera pertinente en el

tribunal de primer grado; de manera que, por aplicación del Párrafo II del artículo 80 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, que dispone que, el recurso de apelación puede ser interpuesto por cualquiera que haya sido parte o interviniente en el proceso y que se considere afectado por la sentencia emitida, al no haber objeto o intervenido el señor [redacted], en el tribunal de jurisdicción original, teniendo pleno conocimiento del proceso que se discutía en dicho tribunal, indiscutiblemente se encuentra imposibilitado para ejercer el presente recurso de apelación, en razón de que tal como indicó la parte recurrida, los reparos enarbolados en esta instancia no fueron discutidos en primer grado, aun habiendo tenido el recurrente la oportunidad de hacerlo, lo que desvela una falta de interés del señor [redacted], para interponer el presente recurso, en razón de que el recurso de apelación en materia inmobiliaria, tal como establece el referido texto legal, sólo puede ser interpuesto por las personas que hayan sido parte en el proceso, y que dicho proceso haya sido contradictorio, tal como ocurrió en el caso de la especie. 7. Que jurisprudencialmente ha sido establecido, que la única posibilidad de poder accionar contra un deslinde en la condición del señor [redacted], es a través de la vía directa de demanda de nulidad de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; por tanto, la inadmisibilidad planteada por el Licdo. [redacted], resulta procedente y merece ser acogida por este tribunal y declarar inadmisible el presente recurso, tal como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia" (sic).

22. También sostuvo el tribunal *a quo,* lo siguiente:

"8. Decidido lo anterior, y por el efecto devolutivo que representa el recurso de apelación, al haberse percatado este tribunal, que el juez de primer grado aun estando apoderado de un deslinde y subdivisión, se pronunció únicamente respecto de la posicional resultante del deslinde, dejando en un

limbo jurídico las posicionales resultantes de la subdivisión, que son las posicionales que catastralmente se encuentra vigentes, en razón de que, como es sabido, cuando una parcela es sometida a trabajos de subdivisión, esta es cancelada para dar paso a las nuevas que resulten, que son las que se encuentran registradas en la cartografía nacional y que pueden ser asentadas en el registro de títulos, por tanto es procedente y de derecho que este tribunal, en aplicación de las garantías constitucionales que revisten el derecho de propiedad, se pronuncie al respecto, para de esta forma garantizar el goce y ejercicio del derecho de propiedad de la señora [redacted], y ejercer la debida garantía fundamental a que está llamado este tribunal a proteger en favor de todo titular de un derecho de propiedad. 9 (...) Que en el caso que ocupa la atención de este tribunal, ha quedado comprobado que se dio fiel cumplimiento a las disposiciones de la Ley 108-05 y sus Reglamentos; por lo que, procede la homologación del Deslinde y Subdivisión practicado dentro del ámbito de la Parcela No. 7-B del Distrito Catastral 3 del municipio de Cabrera, provincia María [redacted], del cual resultó la Designación Catastral Posicional No. [redacted]41, del municipio de Cabrera, con una extensión superficial 124,058.28Mts²), la cual fue subdividida, resultando las designaciones catastrales posicionales [redacted]97, [redacted]18, [redacted]65, [redacted]3, [redacted]10, [redacted]71, [redacted]58, [redacted]31, [redacted]08, [redacted]56, [redacted]28, [redacted]28, [redacted]83, [redacted]59, [redacted]33, [redacted]15, [redacted]41, [redacted]53, [redacted]32, [redacted]98, [redacted]84, [redacted]02, todas del municipio de Cabrera, provincia [redacted], por haber sido dichos trabajos técnicos cuidadosamente revisados y aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; en tal sentido, resulta procedente ordenar al Registrador de Títulos de Samaná, cancelar de la Constancia Anotada Matrícula No. [redacted], de fecha 14 de enero del año 2013, la cual ampara el Derecho de Propiedad de una porción

de terreno con una extensión superficial de 128,916.30Mts², dentro del ámbito de la Parcela No. 7-B del Distrito Catastral 3 del municipio de Cabrera, en favor de la señora [redacted], y como consecuencia de ésta Sentencia, expedir, nuevos Certificados de Títulos, que amparen los Derechos de Propiedad de las designaciones catastrales posicionales antes indicadas, a favor de su titular registral, la señora, [redacted], y por vía de consecuencia, confirmar con modificaciones la Sentencia No. [redacted]7, dictada en fecha 29 de diciembre del año 2023, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María [redacted]" (sic).

23. Del examen de la sentencia impugnada se desprende que el tribunal *a quo* concluyó que el proceso de deslinde fue debidamente ventilado en primer grado; que la recurrente, aun cuando fue legalmente notificado tanto para la mensura como para la audiencia, no compareció; y que los reparos formulados en su recurso no fueron planteados oportunamente ante el juez de primera instancia. En consecuencia, al tenor del artículo 80 de la Ley núm. 108-05, según el cual solo puede apelar quien haya sido parte o interviniente en un proceso contradictorio – que condiciona la legitimación para recurrir a haber sido parte o interviniente en un proceso contradictorio, circunstancia que el recurrente no cumplía-, declaró inadmisible el recurso por falta de interés procesal. A seguidas, procedió a revocar parcialmente la sentencia apelada, suprimiendo los ordinales segundo y tercero del dispositivo y ordenó la emisión de los certificados de títulos correspondientes a las

parcelas resultantes de la subdivisión.

24. En cuanto al vicio de fallo *ultra petita* alegado, es oportuno precisar que los argumentos del recurrente se enmarcan en la figura del fallo *extra petita,* que se configura cuando el tribunal decide sobre aspectos no solicitados por las partes. Asimismo, corresponde señalar que el tribunal *a quo* se encontraba apoderado para conocer del recurso de apelación interpuesto -dirigido a obtener la revocación total de la sentencia y el rechazo de los trabajos técnicos-, por lo que debía estatuir dentro de los límites definidos por dicho apoderamiento, conforme al principio de *Tantum devolutum quantum appelatum*[3].

25. En ese contexto, y conforme al derecho vigente, bajo la noción de justicia orientada por criterios de racionalidad y eficiencia, debe recordarse que el principio *iura novit curia*[4], faculta al juez -como mandato de optimización normativa- a otorgar la correcta calificación jurídica a los hechos y a la realidad del proceso derivada de la demanda. En la especie se evidencia que el vicio denunciado se corresponde con un fallo extra petita, razón por la cual el análisis debe efectuarse bajo esa premisa.

26. La evaluación del vicio denunciado y el estudio de la sentencia recurrida pone en relieve que el tribunal *a quo,* después de declarar inadmisible el

[3] Solo se devuelve aquello que ha sido objeto de apelación
[4] El derecho lo conoce el juez

recurso por falta de interés, dispuso la emisión de títulos de las resultantes de la subdivisión, rechazó un pedimento de desalojo formulado por la recurrida y suprimió ordinales del dispositivo de la sentencia apelada. Estas actuaciones configuran un fallo extra petita, pues introducen decisiones sobre aspectos ajenos al marco estricto de la inadmisibilidad.

27. En efecto, una vez declarada en su primer ordinal la inadmisibilidad del recurso de apelación, el tribunal no podía pronunciarse sobre otras cuestiones, incluidas medidas de instrucción y valoración de documentos solicitados por el recurrente, el desalojo y los demás pedimentos formulados por la recurrida. Sin embargo, al revocar parcialmente la sentencia apelada mediante la supresión de sus ordinales segundo y tercero – como lo hizo en los ordinales cuarto y séptimo- incurrió en una contradicción lógica con el fallo principal, generando una incongruencia que impide la subsistencia de las disposiciones dictadas sobre el fondo.

28. De lo anterior se desprende que el tribunal a quo incurrió en la infracción procesal denunciada, pues al carecer de aptitud para examinar cualquier otro pedimento después de la admisibilidad del recurso, le estaba vedado emitir consideraciones y decisiones adicionales. Al actuar de manera contraria, vulneró sustancialmente del debido proceso. En consecuencia, procede acoger el aspecto examinado y casar parcialmente, por vía de supresión, las disposiciones que versan sobre el fondo, tal como se hará constar en el

dispositivo de la presente decisión.

b) En relación con los demás medios de casación sobre los cuales el recurrente tenía 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 segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto, medios de casación, agrupados por la similitud de sus cuestionamientos- la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una incorrecta aplicación del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, al declarar inadmisible el recurso bajo el argumento de que se trataba de una demanda nueva. Afirma que la alzada transgredió las disposiciones de los artículos 13, literal a), y 16, párrafo I, de la Resolución 790-2022, sobre Regulación Parcelaria y Deslinde, al aprobar el deslinde sin considerar la ocupación material, las oposiciones y reclamaciones previas. Sostiene, asimismo, que el Tribunal desconoció lo previsto en el artículo 80, párrafo II, de la Ley núm. 108-05, al descalificarlo por su falta de comparecencia en primer grado, pese a que no fue declarado en defecto. Denuncia, además, la violación del artículo 100, párrafo II, del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, por haberse remitido la sentencia y los planos al Registro de Títulos antes del vencimiento de los plazos legales. Finamente, invoca la violación del artículo 544 del Código Civil, alegando que el tribunal desconoció su derecho de propiedad y su posesión sobre la porción

adquirida.

30. En el presente caso, tras la debida ponderación de los medios de casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre un interés casacional objetivo destinado a la formación de jurisprudencia. En efecto, el examen de su desarrollo se constata que la parte recurrente se limitó a solicitar la casación de la sentencia impugnada con base en supuestas violaciones al artículo 544 del Código Civil (derecho de propiedad); al artículo 464 del Código de Procedimiento Civil; al artículo 80 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; a los artículos 13, literal a), y 16, párrafo I, de la Resolución 790-2022, sobre Regulación Parcelaria y Deslinde, y al artículo 100, párrafo II, del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, sin identificar de manera concreta, certera y directa alguna de las modalidades que previstas en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 para el acceso al recurso. En particular, no justifica en cuál de las tres (3) causales apoya su medio de casación -esto es, la necesidad de creación de doctrina a partir de una norma, o que la sentencia impugnada resuelva cuestiones objeto de jurisprudencia contradictoria, entre otras-. Al no superarse los presupuestos de admisibilidad, procede declarar inadmisibles los medios reunidos por falta de interés casacional objetivo.

31. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que el tribunal *a*

quo declaró inadmisible el recurso de que estaba apoderado, por falta de interés al determinar que fue debidamente citado al proceso y presentó sus reparos, conforme con la normativa registral vigente. Dicha decisión fue adoptada tras el análisis razonado de los actos de notificación y demás documentos relevantes, sin que se evidencie que el tribunal incurriera en los vicios procesales alegados por el recurrente y ponderados por esta Tercera Sala, razón por la cual procede rechazar el presente recurso.

32. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54, de la Ley núm. 2-23, 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.

VIII. 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 parcialmente el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 2025-0283, de

Exp. núm.: 0999-24-00286
Solicitud núm.: 2025-R1143888
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

fecha 25 de septiembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, en cuanto al segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto medios de casación.

SEGUNDO: CASA parcialmente, por vía de supresión, los ordinales segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y noveno de la sentencia núm. 2025-0283, dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, de fecha 25 de septiembre de 2025, por los motivos expuestos.

TERCERO: 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.

rr