SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

Ponente: Mgdo. Anselmo A. Bello Ferreras Inadmisible

En nombre de la República, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competentes para conocer del tercer recurso de casación, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, presididas por Luis Henry Molina Peña y conformadas por los demás jueces que suscriben esta decisión, magistradas y magistrados Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Justiniano Montero Montero, Francisco Antonio Jerez Mena, Fran [redacted], Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Samuel Amaury Arias Arzeno, [redacted], Francisco Antonio Ortega Polanco, [redacted], Miguelina Ureña Núñez, [redacted] y [redacted]; en fecha **5 de junio de 2026,** años 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dictan la sentencia siguiente:

En relación con el recurso de casación contra la sentencia núm. 2025-01645 de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en atribuciones de corte de reenvío, interpuesto por COVINFA, SRL, debidamente representada por su administradora la Lcda. [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. [redacted].

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

Parte recurrida en este proceso, NESPLAS, SRL, debidamente representada por su administrador el Lcdo. [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales los Lcdos. [redacted] y Víctor Ml. Aquino Valenzuela.

Los inmuebles objeto del proceso son la parcela 13-A-Ref-2 del distrito catastral núm. 08, y la posicional núm. [redacted]78 del municipio de Pedro Brand, provincia Santo Domingo.

LUEGO DE HABER EXAMINADO LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

A. En fecha 27 de enero de 2026, la parte recurrente COVINFA, SRL, por intermedio de su abogado, depositó en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia su memorial de casación.

B. En fecha 4 de febrero de 2026, fue depositado el acto núm. 0150/2026 de fecha 30 de enero de 2026, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, contentivo de emplazamiento en casación.

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

C. En fecha 12 de febrero de 2026, la parte recurrida NESPLAS, SRL, por intermedio de su abogado depositó en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia su memorial de defensa.

D. En fecha 17 de febrero de 2026, fue depositado el acto núm. 144/2026 de fecha 16 de febrero de 2026, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, contentivo de notificación de memorial de defensa.

E. Remisión del expediente a la sala y estado de fallo. Conforme con los artículos 28, 29 y 30 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, una vez depositados los originales de los memoriales de casación y de defensa y sus correspondientes notificaciones, o vencidos los plazos establecidos, el secretario general remitirá en un plazo de tres (3) días hábiles el expediente así completado al presidente de la sala que conocerá el recurso, vía secretaria de dicha sala. El recurso de casación quedará en estado de ser fallado desde el momento en que la sala correspondiente reciba del secretario general el expediente completo (…). El recurso de casación será conocido y juzgado en cámara de consejo, sin necesidad de celebración de audiencia.

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

LAS SALAS REUNIDAS, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1. Las Salas Reunidas están apoderadas del recurso de casación interpuesto COVINFA, SRL, contra la sentencia ya indicada, cuya parte recurrida es NESPLAS, SRL.

I. Sobre la competencia

2. El presente caso es un tercer recurso de casación, que de acuerdo con las disposiciones del artículo 6, numeral 4 de la Ley núm. 2-23 las Salas Reunidas de la Suprema Corte de justicia "(…) conocen en todas las materias de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos".

3. Conforme dispone el artículo 78 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, "en ningún caso, sea cual fuere el motivo de casación, podrá producirse un tercer reenvío. Párrafo. - En ocasión de una tercera casación en el ciclo procesal de un mismo litigio, corresponde a las Salas Reunidas dictar sentencia directa sobre el fondo, poniendo fin a la controversia".

II. Cronología procesal

4. De la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente:

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

a. con motivo de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, incoada por CONVIFA, SRL contra NESPLAS, SRL, con relación a la parcela núm. 16 del distrito catastral núm. 8 de Santo Domingo, de la que resultó la parcela núm. [redacted]78 ubicada en el municipio Pedro Brand, la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0313-2018-S-00238 de fecha 5 de octubre de 2018, que declaró nulos los trabajos de deslinde practicados dentro del ámbito de la parcela, ordenando, por vía de consecuencia, la cancelación de los certificados de títulos que amparan el derecho sobre la indicada parcela a favor de Nesplas, SA., y expedir la correspondiente constancia anotada a su nombre.

b. La referida decisión fue recurrida en apelación por NESPLAS, SRL, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2019-5-00079, de fecha 26 de junio de 2019, que rechazó el recurso de apelación.

c. No conforme con dicha decisión, NESPLAS, SRL interpuso un recurso de casación a propósito del cual la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dictó la sentencia núm. 033-2020-SSEN-00721 de fecha 28 de octubre de 2020, que casó la decisión atacada por omisión de estatuir respecto de un informativo testimonial

solicitado, y envió el conocimiento del asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

d. Previo al tribunal de envío dictar decisión al respecto, NESPLAS, SRL., incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde en relación con la parcela núm. 13-A-Ref-2, distrito catastral núm. 8, contra COVINFA, SRL., quien a su vez incoó una demanda reconvencional, dictando la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional la sentencia núm. 0316-2021-S-00126, de fecha 14 de septiembre de 2021, declarando la inadmisibilidad por prescripción de la litis y rechazando la demanda reconvencional.

e. No conformes con la decisión, la entidad NESPLAS, SRL., interpuso un recurso de apelación, de forma principal, mientras que la sociedad COVINFA, SRL., interpuso un recurso de apelación, de forma parcial e incidental.

f. El Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, apoderado del recurso por efecto del envío dispuesto por la Tercera Sala y sobre el recurso de apelación principal interpuesto por la entidad NESPLAS, SRL., ordenó la fusión de los expedientes, mediante sentencia núm. 0031-TST-2022-S-00059, de fecha 16 de febrero de 2022, y, posteriormente, dictó la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00130 de fecha 10 de abril 2023, mediante la cual rechaza el recurso de NESPLAS, SRL,

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

contra la sentencia núm. 0313-2018-S-00238, de fecha 5 de octubre de 2018, y declara inadmisible su recurso contra la 0316-2021-S-00126, de fecha 14 de septiembre de 2021.

g. Inconforme, Nesplas, SRL. interpuso un **segundo recurso de casación**, decidido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia mediante sentencia núm. SCJ-TS-23-1569 de fecha 15/12/2023, que casó la decisión núm. 0031-TST-2023-S-00130 de fecha 10/04/2023, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. Respecto al recurso de apelación de fecha 31 de octubre de 2018 (relativo a la nulidad del deslinde de Nesplas, SRL), la Corte casó por falta de ponderación de elementos cruciales, pues el tribunal no determinó **quién tiene la posesión material del área solapada, cuál de los deslindes incumplió la ley, ni si las ocupaciones fueron conformes al derecho registrado** (párrafos 20-25). Respecto del recurso de apelación de fecha 11 de noviembre de 2021 (relativo a la inadmisibilidad por prescripción de la litis de Nesplas, SRL contra el deslinde de Covinfa de 1994), el tribunal casó **por aplicación errónea de la prescripción de 20 años del artículo 2262 del Código Civil a un deslinde aprobado por resolución administrativa**, estableciendo que no hay plazo de prescripción si el demandante no fue citado ni puesto en conocimiento del proceso (párrafos 26-32). El asunto fue enviado al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

h. Apoderado del envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó su sentencia núm. 202501645 del 18 de noviembre de 2025, sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente:

*"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, ACOGE por las razones ya indicadas; a) el recurso de apelación de fecha 31 de octubre del 2018, (el cual fue remitido por efecto de la casación con envió dispuesta en la sentencia No. 033-2020-SSEN-00721 dictada, en fecha 28 de octubre del 2020); y ACOGE, b) el recurso de fecha 11 de noviembre de 2021, ambos interpuestos por NESPLAS, SRL., quien tiene como abogados constituidos y apoderados los Licenciados [redacted] y [redacted], en contra de las Sentencia siguientes: 1) Sentencias No. 013-2018-S-00238 de fecha 05 de octubre del 2018, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; y 2) Sentencia No. 0316-2021-S-00126 de fecha 14 de septiembre del 2021, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que tiene por objeto los inmuebles siguientes: Parcela 13-A-Ref-2, del distrito catastral No. 08, y la posicional No. [redacted]78 del municipio de Pedro Brand, provincia Santo Domingo. En consecuencia, este Tribunal, actuando por propia autoridad y contrario imperio DECIDE:*

***SEGUNDO**: REVOCA, 1) la Sentencia No. 013-2018-S-00238 de fecha 05 de octubre del 2018, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción*

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

Original del Distrito Nacional; y, 2) la Sentencia No. 0316-2021-S-00126 de fecha 14 de septiembre del 2021, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional y, en consecuencia:

***TERCERO**: RECHAZA por los motivos expuestos en cuanto al fondo, la demanda en litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde de fecha 21 de octubre 2016, interpuesta por Covinfa SRL.*

***CUARTO**: ACOGE en cuanto al fondo, por las razones expuestas en esta decisión, la demanda en litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde de fecha 23 de octubre del 2020, interpuesta por NESPLAS, SRL., y, en ese sentido:*

***QUINTO**: Declara la Nulidad parcial de la resolución No.18065-18066 de fecha 19 de diciembre del año 1994, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, mediante el cual aprobó el deslinde, refundición y subdivisión de las Parcelas Nos. 13 (antigua parcela 16), 18 -B-1 y 12 -D del Distrito Catastral No.8, del Municipio Pedro Brand, Provincia Santo Domingo (antiguo Distrito Nacional), y en consecuencia declara nulos los trabajos de deslinde en cuanto a la parcela No. 13 (antigua parcela 16) y la refundición y subdivisión que dio origen a las parcelas Nos. 13-A-Ref.- 1 y 13-A-Ref.- 2 por las razones expuestas.*

***SEXTO**: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo realizar las actuaciones siguientes:*

1.Cancelar el Certificado de Título Matrícula No. [redacted], que ampara el derecho de propiedad del inmueble identificado como 13-A-Ref.-1 distrito catastral

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

No. 8 de Santo Domingo de Guzmán, con una extensión superficial de 289,737.00 metros cuadrados, registrado a favor de Convifa, SRL., por efecto de la nulidad arriba pronunciada.

2.Cancelar los Certificados de Títulos Matrícula No.[redacted], que ampara el derecho de propiedad del inmueble identificado como [redacted]17, Distrito Catastral No. 8, de Santo Domingo de Guzmán, con una extensión superficial de 282,064.59 metros cuadrados, registrado a favor de Viviendas Económicas S.A., por efecto de la nulidad arriba pronunciada.

3. Restituir los derechos sobre una porción de 219,785 metros cuadrados en el ámbito la Parcela No.13 (Antigua Parcela No.16), del Distrito Catastral No. 8, del Distrito Nacional de Santo Domingo, a favor COVINFA, SRL. y Viviendas Económicas la cantidad S.A.S, con un 50% para cada uno, por efecto de la nulidad arriba pronunciada.

4.Expedir los correspondientes Certificados de Título que amparen los derechos dentro del ámbito de las Parcelas Nos.12-D y No.18-B-1, del Distrito Catastral No. 8, del Distrito Nacional, provincia de Santo Domingo, a favor COVINFA SRL, y Viviendas Económicas tal y como se encontraba producto del deslinde que fue aprobado en la referida resolución.

***SEPTIMO**: COMPENSA las costas del procedimiento.*

***OCTAVO**: ORDENA a la Oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo proceda a levantar la anotación preventiva generada a raíz de las Litis de que se trata, una*

vez la presente decisión haya adquirido autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

***NOVENO**: ORDENA a la [redacted] de este Tribunal, DAR PUBLICIDAD a la presente sentencia, conforme mandato legal."*

i. Contra la sentencia descrita en el literal anterior, COVINFA, SRL ha interpuesto un tercer recurso de casación ante las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el cual se decide mediante la presente sentencia.

III. Medios de casación

5. En su memorial de casación la parte recurrente propone como medios de casación los siguientes: **1)** Interés casacional presunto, como consecuencia de las flagrantes violaciones a las normas procesales que se observan en la sentencia impugnada, tales como: a.- falta de ponderación y valoración de las pruebas; b.- violación al debido proceso y al derecho de defensa. Violación de los artículos 63, 64, 79 y 80 del Reglamento de los Tribunales de Tierras y artículos 68 y 69 de la Constitución; 2**)** Falta e insuficiencia de motivos; **3)** Contradicción de motivos; y **4)** Desnaturalización de los hechos. Errónea interpretación de los hechos. Mala aplicación del derecho.

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

IV. Sobre la admisibilidad del recurso

6. 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 donde 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.

7. El interés casacional como institución procesal reviste, en primer lugar, un interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; y, en segundo orden, el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en los numerales 1 y 2, así como en el párrafo II del artículo 10. Hasta hace poco tiempo también se reconocía un interés casacional presunto derivado de infracciones a la ley, conforme se interpretaba del alcance del artículo 12 del referido texto legal, refiriéndose a las reglas para el dictado de

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

las sentencias a cargo de los jueces, definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal concerniente a cuestiones como la omisión de estatuir, 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 corresponde exclusivamente a los jueces su aplicación u observancia.

8. Sobre las infracciones procesales a la ley, por errores –*in procedendo* o *in iudicando*- cometidos por los jueces al dictar sentencias, estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, ante la enunciación de este tipo de vicios, habían admitido los recursos de casación sin someterlos al examen estricto del test de admisibilidad previsto en el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23, en virtud del criterio según el cual dichas infracciones comportan un interés casacional presunto[1].

9. La postura en cuestión fue variada, al amparo de la sentencia núm. SCJ-SR-25-00096, de fecha 30 de septiembre de 2025, Boletín Judicial núm. 1378, concibiéndose como nueva interpretación de la ley realizada por estas Salas Reunidas, que, como regla general, se valorará el interés casacional objetivo por encima del interés de las partes, aun cuando estos hayan invocado infracciones procesales, toda vez que el nuevo instituto de casación

[1] Ver sentencias: SCJ-SR-24-0131, 31 de octubre de 2024, [redacted]. 1367; SCJ-SR-24-0132, 31 de octubre de 2024, [redacted]. 1367.

encarna un sagrado principio que busca afianzar la certeza de la administración de justicia en base a la viabilidad del derecho y su predictibilidad.

10. En el marco de la Ley núm. 2-23, el acceso al recurso de casación, como vía pública, excepcional y extraordinaria de impugnación, se ha restringido a cuestiones que presenten trascendencia para el ordenamiento jurídico más allá de los intereses de las partes en conflicto; así ha sido instaurado en el considerando sexto del preámbulo de la normativa citada, que indica 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."

11. El interés casacional se entiende como la relevancia del asunto desde la perspectiva de las funciones propias de la casación, superando el interés particular del caso para proyectarse en la formación o consolidación de doctrina jurisprudencial. En concreto, dicho interés se configura cuando concurre alguno de los supuestos establecidos en el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23, a saber: a) en la sentencia se ha resuelto en oposición a

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

la doctrina jurisprudencial de la corte de casación; b) en la sentencia se resuelve acerca de puntos y cuestiones sobre las cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre salas de la corte de casación y, c) en la sentencia se apliquen normas jurídicas sobre las cuales no exista doctrina jurisprudencial de la corte de casación, y esta última justifique la trascendencia de iniciar a crear tal doctrina.

12. En consecuencia con lo expuesto, la Ley núm. 2-23 ha establecido con absoluta claridad cuáles asuntos deben ser admitidos sin necesidad de acreditar interés casacional, a saber, los recursos de casación interpuesto contra: a) las decisiones señaladas en los numerales 1[2] y 2[3] del artículo 10 de dicha ley, y b) las decisiones que hayan inaplicado una norma por considerarla inconstitucional, pues es obligación de la corte de casación juzgar lo relativo a la inconstitucionalidad aun cuando lo principal no fuere susceptible de recurso de casación conforme el párrafo II, artículo 10[4].

[2] *Artículo 10.1 núm. Ley 2-23: El recurso de casación procede contra: 1) Las decisiones definitivas sobre el fondo, dictadas en única o en última instancia, en ocasión de las siguientes materias o asuntos: 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.*

[3] *Artículo 10.2 Ley núm. 2-23: Las decisiones interlocutorias o definitivas sobre incidentes, dictadas en el curso de los procesos señalados en el numeral anterior, solo serán recurribles en casación de manera independiente si han puesto fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento. En caso contrario, deberán ser recurridas en casación conjuntamente con la decisión que decida el todo de lo principal.*

[4] *Artículo 10, párrafo II de la Ley núm. 2-23: El recurso de casación será admisible en todos los casos, sin importar la materia, cuando la sentencia pronunciada en única o en última instancia decida inaplicar una norma por considerarla inconstitucional, pero la Corte de Casación solo estará obligada a decidir sobre este aspecto si lo principal no es susceptible de recurso de casación.*

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

13. De conformidad con la postura enunciada, el cambio de criterio que se adoptó en la decisión descrita precedentemente constituye una visión y noción procesal orientada en consonancia con el sentido de la reforma procesal y la armonización de la jurisprudencia nacional, a fin de potenciar los objetivos perseguidos por el legislador con la aprobación de la Ley núm. 2-23. En este contexto, corresponde reconocer qué criterios interpretativos previamente sostenidos, formulados en atención a circunstancias y fundamentos atendibles en su momento, pudieron no reflejar con plena fidelidad el propósito que animó la instauración del nuevo régimen casacional, lo que justifica y torna oportuno el reajuste doctrinal que se introdujo.

14. Constituye una orientación doctrinal afianzada por nuestro ordenamiento jurídico que la corte de casación no es un tercer grado de jurisdicción, sino que, en el contexto de su rol, le compete garantizar la correcta interpretación y aplicación del derecho, así como velar por la unidad de la jurisprudencia nacional[5]. En esas atenciones, procede subrayar la importancia de esa concepción, pero además fortalecer el orden institucional que se deriva del nuevo contexto normativo, en aras de no socavar la naturaleza y esencia de la casación.

[5] *Artículos 7 y 9 de la Ley núm. 2-23.*

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

15. En ese mismo sentido, en la órbita de la interpretación del artículo 12 de la Ley núm. 2-23, partiendo de su enunciado normativo, que concierne a que el recurso de casación solo podrá fundarse en la existencia de una infracción o errónea aplicación de la norma jurídica, sea en el fondo o en la forma, no debe entenderse que se trata del conocimiento de pleno derecho de un interés casacional presunto, ni en modo alguno como una dispensa al recurrente, del deber de acreditar dicho interés en los términos exigidos por el artículo 10. 3 de la misma ley. Por el contrario, la configuración del recurso de casación en el nuevo régimen legal responde a una lógica restrictiva y de control normativo, orientada a preservar la función propia del control de legalidad de esta corte de casación, lo que exige que cada caso sometido a su conocimiento, en cuanto a regla general justifique, de manera clara y precisa, su relevancia más allá del interés individual de las partes.

16. Conforme con lo expuesto precedentemente, se deriva que la simple invocación de una infracción sustantiva o procesal no es suficiente para habilitar, por sí sola, el recurso de pleno derecho, sino que es imprescindible que el recurrente fundamente dicha infracción, explicando la influencia que ha tenido en la decisión impugnada la aplicación o la interpretación errónea de la norma jurídica o de la jurisprudencia cuya vulneración se denuncie, partiendo de que se trata de una situación que se vincula con alguno de los

supuestos que integran el interés casacional objetivo, conforme a los literales a), b) o c) del artículo 10.3.

17. En ese contexto, para acreditar válidamente el interés casacional en casos de infracciones a la ley, bastaría que el recurrente señale y aportar precedentes de esta corte de casación en los que se haya abordado expresamente la situación denunciada. Esta fórmula constituye un mecanismo idóneo para evidenciar el contraste jurisprudencial y así lograr la admisibilidad del recurso de casación, en el marco del literal a) del artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23.

18. Con miras de garantizar una publicidad eficaz de los fallos de esta alta corte, el Poder Judicial tiene disponible en su sitio web oficial[6] distintos accesos digitales que permiten la consulta organizada de las decisiones judiciales. A través de los enlaces disponibles, los usuarios pueden acceder tanto a los boletines judiciales en línea[7], como a las sentencias dictadas por las distintas salas de la Suprema Corte de Justicia, filtrada por fecha, materia y órgano jurisdiccional[8].

[6] www.poderjudicial.gob.do.
[7] https://poderjudicial.gob.do/consultas/consultas-boletin-judicial/
[8] https://poderjudicial.gob.do/consultas/consulta-de-la-suprema-corte-de-justicia/

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

19. Es pertinente subrayar que la Escuela Nacional de la Judicatura dispone para todo público de una biblioteca en línea, denominada "Juristeca" con una extensa base de datos actualizada con jurisprudencia al día, así como legislación y doctrina. Esta herramienta, aunada a la indicada arriba, presentan un mecanismo ágil y amigable para identificar los diversos precedentes para sustentar adecuadamente los recursos y acreditar interés casacional, conforme lo exige la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación. Cabe destacar que existe un enlace disponible tanto en la Escuela Nacional de la Judicatura, como en la página web, del Poder Judicial.

20. Al tenor de estas consideraciones, esta corte de casación estimó procedente apartarse del criterio jurisprudencial sostenido hasta la fecha, conforme al cual se presumía la existencia del interés casacional en los casos de infracciones procesales. En lo adelante, respecto a los recursos de casación relativos a la materia inmobiliaria, estas Salas Reunidas adoptan como regla general que, aun cuando se aleguen errores *in procedendo* o *in iudicando*, será necesario acreditar de manera expresa el interés casacional objetivo, conforme a las causales previstas en el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23. En consecuencia, solo se considerarán de interés casacional presunto y serán admitidos sin necesidad de acreditación adicional, los recursos dirigidos contra: a) las decisiones contempladas en los numerales 1 y 2 del artículo 10 de la referida ley, b) las sentencias que hayan inaplicado una norma por considerarla inconstitucional, conforme a lo dispuesto en el párrafo II del mismo artículo.

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

21. De lo anterior se deduce que, a partir de la nueva orientación jurisprudencial adoptada, el interés casacional en su configuración como instituto procesal, se manifiesta únicamente en dos vertientes: (i) el interés casacional objetivo, cuya procedencia debe ser expresamente acreditada por la parte recurrente y que se encuentra taxativamente regulado en los literales a), b) y c) del artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23; y (ii) el interés casacional presunto, aplicable exclusivamente a las materias enumeradas de forma expresa en el numeral 1 del referido artículo 10, en cuyo caso no se exige acreditación del interés casacional como presupuesto de acceso al recurso.

22. Esta postura responde a la naturaleza y finalidad del nuevo régimen del recurso de casación, que consagra un principio esencial orientado a fortalecer la seguridad jurídica y la uniformidad del ordenamiento, mediante una jurisprudencia consolidada, uniforme y previsible, en la cual se fundamente la legitimidad de la administración de justicia, la seguridad jurídica y la viabilidad del derecho como garantía del Estado de derecho.

V. En cuanto al análisis del caso

23. En su memorial de casación, la recurrente justifica el interés casacional de su recurso, tanto por la vía del **interés casacional presunto por violaciones procesales**, como por **jurisprudencia contradictoria**, ofreciendo como sentencias de contraste decisiones que

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

fueron dictadas en el transcurso del proceso, a saber: a) Sentencia núm. 0331-2018-S-00238, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Departamento Central, en fecha 05/10/2018; b) Sentencia núm. 1397-2019-S-00079, dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, en fecha 26/06/2019; c) Sentencia núm. 0316-2021-S-00126, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Departamento Central, en fecha 14/09/2021; d) Sentencia núm. 0031-2023-S-00130, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, en fecha 10/04/2024. De igual manera sostiene **oposición a la doctrina jurisprudencial** establecida de manera conjunta por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia (19/11/2014, [redacted]. 1248, págs. 124-138) y la Tercera Sala (09/11/2012, [redacted]. 1224, págs. 738-750) respecto de que: *"hay superposición de Planos cuando se ha colocado un segundo o posterior trabajo de mensura sobre el primer trabajo; por ejemplo, un Deslinde sobre otro deslinde; en esos casos, el segundo trabajo superpuesto es nulo"*, y la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sentencia de fecha 11/05/2016, [redacted]. 1266, págs. 2237-2244, ha establecido que: *"si al realizar un deslinde de una porción de terreno resulta una nueva parcela que se superpone a otra que ya se encuentra registrada según el sistema Torrens, se vulneran los derechos debidamente inscritos del propietario de la Parcela ya registrada y, por ende, garantizados y protegidos por el Estado"*. Expone que fue lo que precisamente hizo Nesplas, y por eso las anteriores sentencias de fondo habían declarado la nulidad de sus deslindes.

24. Es oportuno destacar que, en su memorial de casación la recurrente pretende acreditar su interés casacional por vía de tres modalidades, a saber: interés casacional presunto por **infracciones procesales,** interés casacional objetivo por **oposición a la doctrina jurisprudencial** de la Corte de Casación y por **jurisprudencia contradictoria**; modalidades establecidas en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

25. Como ha sido expuesto, la postura de este plenario respecto a cuáles materias no requiere la justificación de un interés casacional (o lo que es lo mismo, que tienen interés casacional presunto), es que resultan exclusivamente de las establecidas en el artículo 10, numeral 1 de la Ley núm. 2-23, quedando excluidas de dicho concepto las denominadas infracciones procesales. Las cuales, conforme al criterio antes expuesto, deben también acreditar el interés casacional bajo los estándares del citado artículo 10.3; es decir, que no basta con sostener que la corte de envío incurrió en un error *-in procedendo o in iudicando-*, sino que es necesario establecer con precisión cuáles doctrinas jurisprudenciales han sido desconocidas en el aspecto procesal. En la especie, la recurrente omite la debida acreditación del interés casacional de sus medios procesales, por lo que en este aspecto los medios resultan inadmisibles.

26. La recurrente además propone la contradicción de jurisprudencia contemplada en el artículo 10.3 literal "b", el cual dispone que se requiere presentar interés casacional

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

cuando la *sentencia resuelva acerca de puntos y cuestiones sobre las cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre salas de la Corte de Casación*. Para pretender acceder por esta vía la recurrente propone cuatro decisiones del Tribunal Superior de Tierras dictadas en el transcurso de este mismo proceso, y sostiene que esas sentencias son contrarias a la impugnada. Sin embargo, a pesar de que el recurrente se limita a señalar el dispositivo sin abundar en los criterios jurídicos expuestos en cada decisión, es necesario establecer que tampoco habría sido efectivo, con el propósito de determinar el interés casacional, proponer y sustentar una contradicción de decisiones tomadas en el mismo proceso. Esto se debe a que el objetivo de esta modalidad es lograr la unidad de la jurisprudencia y unificar los criterios que se someten en procesos similares, pero no en el mismo proceso, el cual naturalmente podrá tener sentencias contradictorias anuladas por el ejercicio de los recursos. En ese sentido, este plenario considera que tampoco se ha propuesto adecuadamente el interés casacional por jurisprudencia contradictoria.

27. El recurrente también propone la **oposición a la doctrina jurisprudencial** (artículo 10.3, literal "a"). Sostiene que su recurso es admisible por violación a los criterios jurisprudenciales sobre nulidad de parcela superpuesta, establecidos de manera conjunta por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia (19/11/2014, [redacted]. 1248, págs. 124-138) y la Tercera Sala (09/11/2012, [redacted]. 1224, págs. 738-750) respecto a que: "hay

superposición de planos cuando se ha colocado un segundo o posterior trabajo de mensura sobre el primer trabajo; por ejemplo, un deslinde sobre otro deslinde; en esos casos, el segundo trabajo superpuesto es nulo". De igual manera, cita el criterio de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que en sentencia de fecha 11/05/2016 ([redacted]. 1266, págs. 2237-2244) ha establecido que: "si al realizar un deslinde de una porción de terreno resulta una nueva parcela que se superpone a otra que ya se encuentra registrada según el sistema Torrens, se vulneran los derechos debidamente inscritos del propietario de la parcela ya registrada y, por ende, garantizados y protegidos por el Estado". Argumenta que esto fue precisamente lo que hizo Nesplas y que, por eso, las anteriores sentencias de fondo habían declarado la nulidad de sus deslindes.

28. La verificación de esta supuesta oposición jurisprudencial requiere un examen de la motivación de la sentencia impugnada, la cual se transcribe a continuación: *"(...) 30.- Del análisis en conjunto de los elementos valorados anteriormente se extraen las siguientes consecuencias jurídicas: 1) Que, según los informes técnicos, a pesar de que las parcelas 13-A-Ref-Refund-2 y [redacted]78, se encuentra bien ubicadas, existe un área solapada entre ambas; 2) Que, de acuerdo a la comunicación contentiva de notificación a colindante de fecha 26 de noviembre del año 2010, con referencia de expediente No. [redacted]00, dirigida a la empresa Convifa, SRL. Así como la demanda incoada por dicha empresa donde solicita el desalojo de Nesplas SRL., se concluye, que nunca ha ocupado la porción de terreno que genera el solapamiento entre las mencionadas parcelas; 3) Que, la constancia anotada No. 59-1331, de la parcela No. 16 la cual fue*

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

objeto de la resolución No.18065-18066, de fecha 20/12/1994 la cual establece que corresponde a la parcela No. 13 (antigua parcela 16) y que esta fue unas de las parcelas que dio origen a la No. 13-A-Ref-Refund-2; 4) Que, de conformidad con la copia de la constancia anotada de la Parcela No. 16, del distrito catastral No 8 del Distrito Nacional, y su plano, que dio origen a la posicional No. [redacted]78, se comprueba que coinciden tanto en la forma, y en sus colindancias, las cuales se puede aprecia en la indicada constancia anotada. 31.- Como ya hemos establecido, la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario y el Reglamento, conceptualizó el proceso de deslinde como la delimitación que hace una persona titular de un derecho o con expectativa de serlo, pero además del evidente derecho de propiedad debe comprobarse que ese derecho jurídico reconocido en constancia anotada coincida materialmente en el terreno, sin embargo, se demostró que Convifa, SRL., nunca ha ocupado la porción que se encuentra solapando las parcelas en cuestión, elemento indispensable a los fines de efectuar una correcta depuración del derecho. 32.- Entonces, en el caso que nos ocupa, se evidencia que el proceso con relación a la resolución del Tribunal Superior de Tierras dada en fecha 19 de diciembre de 1994, se aprueban los trabajos de deslinde, refundición, y subdivisión, realizado en la parcela Nos. 13 (ant.16), 18-B-1 y 12-D, del distrito Catastral No. 8 del Distrito Nacional, de los que resultaron las parcelas No. 13-A-Refundida-1 y 13-A-Refundida-2 del distrito catastral No. 08 del Distrito Nacional, no pudo haber cumplido con la rigurosidad que se presume debe cumplir con este proceso, especialmente en lo relativo a las garantías previstas en términos de legitimidad, la cual se encuentran comprometidas debido a que se realizó un deslinde dentro de una parte de terreno que nunca ha ocupado el deslindante, lo que evidencia que el deslinde fue aprobado sin el cumplimiento de los procedimientos establecidos por la ley; en consecuencia, se trata de un

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

deslinde con irregularidades sustanciales desde su origen, por lo que procede la nulidad del deslinde, refundición y subdivisión en cuanto a la Parcela No. 13-A-Ref-Refund-2. 33.- Que, en vista de que se realizaron operaciones combinadas —a saber, deslinde, refundición y subdivisión— que dieron como resultado las parcelas Nos. 13-A-Ref-Refund-1, y 13-A-Ref-Refund-2, considerando que la última de dichas parcelas fue objeto de una actualización de mensura que generó la designación No. [redacted] *17, actualmente perteneciente al interviniente forzoso, Viviendas Económicas, S.A. (lo cual es un hecho no controvertido), procede, en aras de una buena administración de justicia, anularla, todo ello en atención a que se llevaron a cabo varias operaciones parcelarias en la que resultó involucrada esta porción de la parcela No. 13 (antigua 16), resultando esta necesariamente afectada. No obstante, en virtud de que dichos derechos serán restituidos a su estado original, tal y como se encontraban antes de las operaciones de refundición y subdivisión, tendrán la oportunidad de efectuar nuevos trabajos técnicos acordes a su ocupación y bajo los cánones legales que rigen la materia. 34.- En cuanto al deslinde de la posicional No.* [redacted] *78, este tribunal verifica que el mismo cumplió con los procedimientos establecidos por la ley, ya que, como hemos establecido, se encuentra debidamente individualizado en cuanto a la forma y sus colindancias de acuerdo a su parcela de origen. 35.- En cuanto a las conclusiones de la parte recurrida, las cuales versan en torno a la demanda reconvencional, esta Corte no se referirá a las mismas, en el sentido que no fue objeto de recurso de casación, por tanto, habiendo tomado la parte proponente conocimiento de la sentencia hoy impugnada, en cuanto a este aspecto, adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. 36.- En conclusión, por lo anteriormente indicado, habiendo este Tribunal de alzada comprobado que varios de los trabajos técnicos*

realizados sobre las parcelas de referencia no cumplen con la normativa legal vigente y principios que rigen la materia, procede acoger ambos recursos y, por vía de consecuencia, revocar las sentencias recurridas y proceder a fallar tal y como se hará constar en el dispositivo."

29. En esencia, el recurrente sostiene violación al criterio jurisprudencial de que *"hay superposición de planos cuando se ha colocado un segundo o posterior trabajo de mensura sobre el primer trabajo (...) en esos casos, el segundo trabajo superpuesto es nulo"*. Sin embargo, del estudio de las motivaciones de la sentencia impugnada, específicamente en sus considerandos 30, 31 y 32, se evidencia que la corte de alzada no ha desconocido ni contradicho dicha doctrina jurisprudencial, sino que ha fallado con base a una situación de hecho y de derecho distinta.

30. En efecto, la jurisprudencia citada por el recurrente parte del supuesto de que el primer trabajo de mensura fue realizado de manera regular y conforme a la ley y, por tanto, cualquier otro trabajo de mensura que se le superponga es nulo. No obstante, en la especie la corte estableció, tras la valoración de los informes técnicos y demás pruebas del expediente, que la empresa Covinfa (hoy Viviendas Económicas, S.A.) nunca ha ocupado la porción de terreno que genera el solapamiento; es decir, el tribunal determinó que la que sería la primera parcela es nula. De manera que no existe la oposición a la jurisprudencia propuesta por el recurrente, ya que la corte no validó un segundo deslinde sobre un primer deslinde válido (lo cual sí se opondría a la jurisprudencia de esta

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

Suprema Corte de Justicia), sino que, en el ejercicio de su poder soberano de apreciación, sancionó con la nulidad el primer deslinde al comprobar que fue ejecutado sobre una porción de terreno que el recurrente nunca ocupó materialmente. Así, al basarse el fallo en la irregularidad del primer trabajo de mensura y no en la simple validación de una superposición, la jurisprudencia propuesta no es pertinente para contrastar ni acreditar el interés casacional, ya que no aplica a lo juzgado por la corte de envío, conforme a lo que se ha expuesto.

31. Resulta imperativo que, al pretender acreditar el interés casacional por cualquiera de las modalidades del artículo 10.3 (oposición a la doctrina, jurisprudencia contradictoria o aplicación de normas sin doctrina casacional), el recurrente no solo cite las decisiones de referencia, sino que despliegue una argumentación precisa y razonada que identifique cómo y en qué sentido el fallo atacado vulnera o desconoce dichos criterios; exigencia que en este caso no se ha cumplido.

32. De lo expuesto se deriva que la parte recurrente no ha satisfecho los rigores procesales concernientes a la proposición y acreditación de los presupuestos que configuran el interés casacional objetivo exigido por la ley. En consecuencia, bajo el esquema sustentado, no es posible retener la superación del test de admisibilidad necesario para la valoración de los medios planteados en el recurso.

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

33. Conforme artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación se podrán compensar las costas cuando "el recurso de casación fuere decidido exclusivamente por un medio o solución suplido de oficio por la Corte de Casación".

Por tales motivos, LAS SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97 de 1997; los artículos 1, 5, 6, 11, 13, 15, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08 de fecha 19 de diciembre de 2008; la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación de fecha 17 de enero de 2023; después de haber deliberado,

FALLAN:

PRIMERO: Declaran inadmisible el recurso de casación interpuesto por COVINFA, SRL contra la sentencia núm. 2025-01645 de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en atribuciones de corte de reenvío.

SEGUNDO: Compensan las costas.

Firmado por Luis Henry Molina Peña, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Justiniano Montero Montero, Francisco Antonio Jerez Mena, Fran

SCJ-SR-26-00281
Recurso de Casación
Exp. núm.: 0495-24-00208 (2026-R0084365)
Recurrentes: COVINFA, SRL
Recurrido: NESPLAS, SRL
Materia: Tierras

[redacted], Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Samuel Amaury Arias Arzeno, [redacted], Francisco Antonio Ortega Polanco, [redacted], Miguelina Ureña Núñez, [redacted] 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.