REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]28
Solicitud núm.: 2025-R1150053
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Exquisibaní, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1420

[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 junio de 2026**, año 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], Vicenta, Maricela, [redacted], Rafael y Francisco Antonio, de apellidos [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00321,

Exp. núm.: [redacted]28
Solicitud núm.: 2025-R1150053
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Exquisibaní, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de fecha 14 de julio de 2025, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 28 de octubre de 2025, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted], Vicenta, Maricela, [redacted], Rafael y Francisco Antonio, de apellidos [redacted], [redacted] y [redacted]..

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad de comercio Exquisibaní, SA., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 14 de noviembre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dres. [redacted], J. A. Navarro Trabous, [redacted] y Cedema E. Sosa Escorbores.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en cancelación de decreto de registro, certificado de título y decreto de declaratoria de utilidad

Exp. núm.: [redacted]28
Solicitud núm.: 2025-R1150053
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Exquisibaní, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

pública por superposición de mensura para saneamiento, relativa a la parcela núm. 22, porción E-16, distrito catastral núm. 48/3era, municipio Miches, provincia El Seibo, incoada por [redacted], contra la compañía Exquisibaní, SA., con la intervención de [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y Agrim. [redacted] y el Instituto Agrario Dominicano (IAD), el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo dictó la sentencia núm. 20090074, de fecha 17 de agosto de 2009, que rechazó las pretensiones de [redacted], Agrimensor [redacted], [redacted] y del Instituto Agrario Dominicano (IAD), y acogió las pretensiones de la compañía Exquisibaní, SA., ordenando la cancelación del decreto de registro núm. 71-848, que sustentaba la parcela núm. 22, porción 16, distrito catastral 48/3ra., municipio Miches, provincia El Seibo, por haberse emitido por error y la expedición de un nuevo decreto de registro correspondiente a la parcela núm. 22, porción E-16, del mismo distrito catastral, municipio y provincia. Asimismo, aprobó el contrato de cuota litis suscrito entre la compañía Exquisibaní, SA., y los Dres. [redacted] y [redacted], por un 25% del área de la referida parcela. Igualmente, ordenó al Registro de Títulos de El Seibo la cancelación del certificado de título que amparaba la antigua designación de

la parcela y la emisión de un nuevo a favor de la compañía Exquisibaní, SA., [redacted] y [redacted], conforme a la nueva designación parcelaria. El tribunal declaró inexistente el decreto de registro de la parcela núm. 23, porción 25 distrito catastral 48/3ra., municipio Miches, provincia El Seibo y ordenó su anulación, así como la cancelación de los certificados de título correspondientes a las parcelas 23-25 y 23-25-A, del municipio Miches, provincia El Seibo. En adición, declaró nulo el decreto de registro mediante el cual se declaró de utilidad pública y de interés social, para ser transferidos a favor del Instituto Agrario Dominicano (IAD), una porción de 950 tareas ubicadas en la designación errónea parcela núm. 22, porción 16, del distrito catastral núm. 48/3era, del municipio Miches, provincia El Seibo. Finalmente, ordenó el desalojo de los ocupantes [redacted], [redacted], Agrimensor [redacted], [redacted] y [redacted].

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por: a) Juana, Vicenta, Maricela, [redacted], Rafael y Francisco Antonio, de apellidos [redacted], [redacted] y [redacted]; b) [redacted], [redacted] y [redacted]; y c) [redacted] y [redacted]; dictando el Tribunal Superior de Tierras del

Exp. núm.: [redacted]28
Solicitud núm.: 2025-R1150053
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Exquisibaní, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Departamento Este la sentencia núm. 201400049, de fecha 30 de abril de 2014**,** que rechazó los recursos de apelación y, en consecuencia, confirmó la sentencia apelada, con excepción del ordinal décimo primer de su dispositivo, que dejó sin efecto.

5. Inconformes con esta decisión, Juana, Vicenta, Maricela, [redacted], Rafael, Francisco Antonio, todos de apellidos [redacted], [redacted] y [redacted], interpusieron un recurso de casación, en ocasión del cual la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dictó la sentencia núm. 369, de fecha 5 de agosto de 2015, que rechazó el recurso.

6. De igual modo, [redacted] y [redacted], recurrieron en casación la sentencia de 30 de abril de 2014, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 23, de fecha 27 de enero de 2016, que rechazó el recurso.

7. Posteriormente, en fecha 8 de marzo de 2016, Juana, Vicenta, Maricela, [redacted], Rafael y Francisco Antonio, de apellidos [redacted], [redacted] y [redacted], conjuntamente con [redacted] y [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted], interpusieron un recurso de revisión de decisión jurisdiccional

ante el Tribunal Constitucional, contra la sentencia núm. 369, de fecha 5 de agosto de 2015, dictada por esta Tercera Sala.

8. Con motivo de la revisión, el Tribunal Constitución dictó la sentencia TC/0147/19, de fecha 30 de mayo de 2019, que admitió el recurso, anuló la sentencia recurrida y ordenó el envío del expediente a la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, para los fines establecidos en el artículo 54.10 de la Ley núm. 137-11.

9. En cumplimiento del envió dispuesto, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dictó la sentencia núm. 033-2021-SSEN-00838, de fecha 29 de septiembre de 2021, que casó la sentencia núm. 201400049, de fecha 30 de abril de 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para una nueva instrucción y decisión.

10. Posteriormente, el Tribunal de envío dictó la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00321, de fecha 14 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** DECLARA bueno y válidos, en cuanto a la forma, los recursos de apelación incoados, el primero, mediante instancia de fecha 6 de octubre del 2009, por los señores [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], de generales que constan, debidamente representados por los abogados, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], de generales que constan; el

segundo, por mediante instancia de fecha 3 de noviembre del 2009, por los señores [redacted], en calidad de sucesores del finado [redacted], de generales que constan, debidamente representados por los abogados [redacted] y [redacted], de generales que constan; y, finalmente, el tercero, por mediante instancia de fecha 19 de noviembre del 2009 interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], de generales que constan, debidamente representados por el abogado [redacted], de generales que constan. Todas las acciones recursivas descritas previamente, en contra de la sentencia no. 20090074 dictada, en fecha 17 de agosto del 2009, por el Tribunal de Jurisdicción Original del Seibo, la cual dio ganancia de causa a la parte hoy recurrida, entidad EXQUISIBANI, S.A., interviniendo la casación con envío declarada mediante sentencia Núm. 033-2021-SSEN-0838, de fecha 29 de septiembre del 2021, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, esto así, por haber sido dicha acción recursiva incoada con arreglo a los cánones procedimentales vigentes y aplicables en el contexto recursivo en sede Inmobiliaria. **SEGUNDO:** ACOGE parcialmente, el cuanto al fondo, las pretensiones sometidas al escrutinio de este Colegiado, únicamente respecto de la revocación del ordinal DECIMO PRIMERO de la sentencia apelada, marcada con el número 20090074, dictada, en fecha 17 de agosto del 2009, por el Tribunal de Jurisdicción Original del Seibo, que anulaba el decreto núm. 931, dictado -en fecha 13 de junio del 1979- por el Poder Ejecutivo, el cual declaró de utilidad pública y de interés social diversos terrenos con miras a su transferencia al Instituto Agrario Dominicano (lAD), destinados a programas de Reforma Agraria, principalmente para el asentamiento de campesinos sin tierras, figurando entre dichos terrenos una porción con una superficie de 950 tareas, identificadas como perteneciente a la parcela 22

porción 16 (siendo, en realidad, la porción E-16 del Distrito Catastral no. 48/3ra del municipio de Miches), CONFIRMANDO en todos los demás aspectos dicha decisión impugnada, por las razones de hecho y de derecho vertidas en la parte considerativa de esta sentencia. **TERCERO:** CONDENA al pago solidario de las costas a los co-recurrentes, a favor y provecho de los licenciados [redacted], [redacted]. Navarro Trabous, [redacted] y [redacted], quienes hicieron la afirmación de rigor, tal como se ha explicado más arriba. **CUARTO:** ORDENA a la [redacted]: A) desglosar, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa aprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. B) proceder a la publicación de la presente sentencia" (sic).

III. Medios de casación

11. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio**: Violación al principio de inmutabilidad de los proceso. **Tercer medio:** Violación al derecho de propiedad consagrado en el Art. 51 de la Constitución de la República" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

12. Tratándose, en la especie, de un segundo recurso de casación, esta Sala debe, con carácter previo, verificar su competencia para conocer del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 6, numeral 4, de la Ley núm. 2-23 sobre

Exp. núm.: [redacted]28
Solicitud núm.: 2025-R1150053
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Exquisibaní, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Recurso de Casación, el cual establece que la 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.*

13. En ese tenor, es oportuno hacer un recuento del fundamento jurídico de las decisiones emitidas tanto por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia como por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para verificar si estamos en presencia de un segundo recurso de casación sobre puntos mixtos.

14. En ocasión de la revisión de decisión jurisdicción adoptada por el Tribunal Constitución mediante la sentencia TC/0147/19, de fecha 30 de mayo de 2019, se anuló la sentencia recurrida y se remitió el expediente a esta Tercera Sala. Posteriormente, mediante la sentencia núm. 033-2021-SSEN-00838, de fecha 29 de septiembre de 2021, se dispuso la casación de la sentencia recurrida, sobre la base los siguientes motivos:

19. El análisis de la decisión dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, aportada en ocasión del presente recurso de casación, pone de relieve que el referido tribunal se limitó a ordenar medidas de instrucción, tales como levantamientos cartográficos e inspecciones técnicas de los terrenos en litis, a ser realizadas por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y por los agrimensores contratados por las partes, previo el conocimiento del fondo del recurso, sin que en la referida decisión

se conocieran todos los aspectos planteados en el recurso de apelación incoado por la hoy parte recurrente. […] 21. En la decisión impugnada no consta que el tribunal a quo hiciera referencia ni valorara los referidos alegatos, dejando la decisión desprovista de motivos al respecto, por lo que la falta de respuesta a las invocadas violaciones del derecho de defensa y de la inmutabilidad del proceso, alegadas en el recurso de apelación que apoderaba al tribunal a quo, se interpreta como una vulneración del debido proceso y la tutela judicial efectiva de la parte recurrente en apelación. 22. El tribunal a quo no contestó concreta y completamente el recurso de apelación y las conclusiones al fondo, que permitan comprobar que ha dado entero cumplimiento a su función como tribunal de alzada y que su decisión cumpliera con los pasos para la debida motivación; de igual forma se ha establecido que la falta de estatuir, vicio en el cual incurre el tribunal que no contesta todas las conclusiones formuladas por las partes, implica una violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, previstos en el artículo 69 de la Constitución; por lo que procede en mérito a las razones expuestas, casar la decisión impugnada, aunque por motivos distintos a los invocados y que se suplen de oficio por ser de orden público, sin necesidad de examinar los demás medios planteados en el presente recurso" (sic).

15. Una vez apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, como tribunal de envío, dictó la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00321 de fecha 14 de julio de 2025, antes citada, decisión ahora impugnada y que como fundamento contiene las siguientes consideraciones:

"10.- De los hechos que conforman la causa, este tribunal precisa que, en lo esencial, lo que se plantea es la alegación de una supuesta vulneración al derecho de defensa de la parte recurrente. Esta alegación se sustenta, por una parte, en que se habría producido una variación en cuanto a la legitimación

activa, ya que inicialmente la acción fue promovida por el ciudadano [redacted], mientras que, posteriormente, el tribunal de jurisdicción original reconoció como parte accionante a la entidad Exquisibani, S.A. Por otra parte, se argumenta que la parte recurrente no fue citada para varias de las audiencias celebradas en la jurisdicción original, lo que le habría impedido, incluso, presentar un escrito de reparos. 11.- Al respecto, este colegiado advierte que el presente caso se instruyó bajo el amparo de la entonces vigente Ley núm. 1542, sobre Registro de Tierras, hoy derogada. En virtud del principio de ultraactividad de la ley -según el cual los hechos deben ser conocidos conforme al régimen normativo vigente al momento en que ocurrieron-, resulta necesario reconocer que las formalidades procesales previstas en dicho régimen legal no se corresponden plenamente con las que establece la actual Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario. 12.- En efecto, bajo el esquema procesal anterior, el enfoque se centraba en el inmueble registrado, siendo este el objeto principal de la controversia, y no en las personas físicas o jurídicas que lo promovieran. En el presente caso, conforme consta en el expediente, el accionante original aportó en naturaleza el inmueble en cuestión a la entidad Exquisibani, S.A., de la cual es accionista. En ese sentido, resulta razonable que, estando vinculados ambos sujetos -el accionante original y la entidad beneficiaría- , fuera esta última la que las actuaciones procesales. Esta práctica no estaba vedada por la legislación aplicable al momento de iniciarse el proceso y se sustenta en orden lógico de condición del interés en el proceso. 13.- Más aún, y de forma decisiva, de tales circunstancias no se desprende una vulneración del derecho de derecho. Las vías recursivas han sido promovidas considerando a la mencionada entidad como parte recurrida, tal como sucedió en la etapa conclusiva del proceso ante la jurisdicción original, donde figuró igualmente como parte accionante. En tanto instrumento de tutela judicial efectiva, el proceso tiene como finalidad esencial la protección de derechos, y no constituye un fin en sí mismo. Así, no resultando afectado de

forma concreta el derecho de defensa -pues las partes han tenido la oportunidad de presentar sus alegatos y ejercer los medios de defensa que estimaron pertinentes-, y no constando oposición alguna por parte del señor [redacted] respecto a la actuación procesal de Exquisibani, S.A., resulta procesal y constitucionalmente adecuado dar curso a las pretensiones planteadas en la causa y conocer su fondo. 14.- En lo que respecta a la alegada falta de citación para determinadas audiencias, consta en el expediente, conforme al régimen anterior, la existencia de notificaciones de notas estenográficas, lo que permitía tener conocimiento de lo acontecido en cada audiencia. Además, en esta sede de apelaciones todas las partes han sido debidamente citadas. Sin embargo, a pesar de haber sido citados, los co-recurrentes [redacted] y [redacted] no comparecieron. Por todo lo anterior, el historial del caso demuestra que las partes han sido colocadas en condiciones de ejercer su derecho de defensa, por lo que corresponde desestimar también este último alegato. En cuanto al fondo, este tribunal observa que, en lo sustancial, las pretensiones de los recurrentes se orientan a obtener la revocación de la sentencia apelada en lo relativo a la parcela núm. 23, porción 25, del distrito catastral núm. 48/3ra del municipio de Miches, solicitando que se mantenga incólume y con pleno valor jurídico el Decreto de Registro núm. 90-384, mediante el cual se originó dicha parcela, así como su posterior deslinde, identificado como parcela núm. 23, porción 25-A. Se pretende que ambas parcelas permanezcan registradas, respectivamente, a nombre de los sucesores del señor [redacted] (la primera) y de los compradores de la señora [redacted], cónyuge del referido causante, respecto de la porción resultante del deslinde. 21.- Dado que los informes señalados se muestran consistentes entre sí, y presentan un mayor rigor técnico y valor probatorio que el inicialmente presentado por el agrimensor [redacted] en fecha 1 de agosto de 2011, corresponde reconocer su superioridad como elementos de convicción. Asimismo, consta en autos que la parcela núm. 22, porción E-16,

del distrito catastral núm. 48/3ra. del municipio de Miches fue adjudicada al señor [redacted] mediante la decisión núm. 79, dictada en fecha 19 de marzo de 1971 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Judicial de El Seibo, decisión que fue revisada y confirmada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 3 de mayo de 1971, adquiriendo así la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. […] 24.- Sin embargo, al haber adquirido la citada decisión de adjudicación de la parcela núm. 22, porción E-16, la autoridad de cosa juzgada material y formal, no puede válidamente generarse derecho alguno a partir de un posterior saneamiento y adjudicación de la parcela núm. 23, porción 25 -ni de su derivada parcela 25-A- sobre los mismos terrenos ya adjudicados. Tal situación constituye una evidente superposición catastral sobre una porción previamente saneada y registrada, lo cual deviene jurídicamente inadmisible. 29.- El tribunal de jurisdicción original fundamentó la nulidad del referido decreto en el hecho de que nunca se formalizó la transferencia a favor del Estado dominicano por falta de pago, así como en la circunstancia de que no se ha dado a los terrenos el uso que motivó su declaración como de utilidad pública y de interés social. 30.- Sobre el particular, conviene puntualizar -y así lo ha sostenido el Tribunal Constitucional, criterio que ha sido acogió por este tribunal superior en anteriores decisiones- que la facultad del primer dignatario de la nación de declarar bienes de utilidad pública proviene de la Ley núm. 344 de 1043, y no directamente de la Constitución. En consecuencia, tal declaración constituye un acto administrativo sujeto al control contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior Administrativo, no siendo susceptible de revisión mediante control difuso de constitucionalidad ante los tribunales del orden inmobiliario, ni mucho menos a través de una litis sobre derechos registrados en esta misma jurisdicción. 31.- Por todo lo anterior, se impone la revocación de este aspecto específico de la sentencia apelada, manteniéndose inalteradas todas las demás disposiciones del fallo. Así las cosas, tratándose el presente caso de una controversia que envuelve

un alto componente técnico -en la medida en que implica determinar si, tal como se ha alegado, existe una superposición entre una porción previamente saneada y otro objeto de saneamiento posterior-, y habiéndose presentado sendos informes periciales cuyo valor probatorio se ha inclinado en favor de la existencia de dicha superposición, se configura la máxima que establece: "saneamiento sobre saneamiento no vale". 32.- El fin último de la actividad judicial es llegar a la justicia (dar a cada quien lo que le corresponde) mediante el derecho. En este caso, lo justo y útil consiste en reconocer los derechos de la entidad recurrida, quien saneó primero en el tiempo, respetando así el principio de prioridad registral y la precitada regla: "saneamiento sobre saneamiento no vale Asimismo, debe reivindicarse la validez y efectos del decreto de utilidad pública, dato que este acto administrativo no ha sido impugnado conforme al marco jurídico correspondiente y por regla general, los actos administrativos se presumen válidos hasta que sean anulados expresamente mediante el debido proceso. En definitiva, la justicia se cumple respetando la legalidad y garantizando la seguridad jurídica, tal como se ha hecho en el presente caso. 33.- Tomando en cuenta, además, el aforismo latino "Da mihi factum, dabo tibi ius" (dame los hechos, que yo te daré el derecho), resulta claro que tales hechos deben acreditarse, como en efecto se ha hecho, mediante prueba técnica especializada. Ello conduce -como debe reiterarse- a la confirmación de la sentencia apelada, con excepción de la declaratoria de nulidad del decreto de utilidad pública, por las razones antes desarrolladas" (sic).

16. En virtud de la casación dispuesta por esta Tercera Sala, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central resultó apoderado para conocer nuevamente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia núm. 20090074 de fecha 17 de agosto de 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey. En esta ocasión, al conocer el

proceso en su condición de la jurisdicción de envío, dicho tribunal examinó los méritos del recurso y los puntos de derecho que dieron lugar a la casación, a diferencia del tribunal anterior, el cual no contestó de manera concreta y completa el recurso de apelación ni las conclusiones al fondo, al no responder las conclusiones relativas a la violación a su derecho de defensa y al principio de inmutabilidad del proceso.

17. Contra esa decisión, los actuales recurrentes interponen el presente recurso de casación, invocando, nueva vez, violación al principio de inmutabilidad de la causa, desnaturalización de los hechos y violación a la ley, vicios que, a su juicio, afectan la validez de la decisión dictada por la alzada en sede de envío.

18. De lo anterior se desprende que no existe identidad ni similitud entre el objeto del presente recurso de casación y aquel que dio lugar a la primera casación, toda vez que en esa oportunidad la Suprema Corte de Justicia conoció no vicios vinculados al fondo de la controversia, por cuanto se limitó a referirse a la omisión de estatuir en la que incurrió el tribunal apoderado. En cambio, en el caso que nos ocupa, la impugnación se dirige contra una decisión que examinó el fondo del litigio. En consecuencia, aun cuando los medios de casación invocados puedan coincidir formalmente con los anteriormente propuestos, los aspectos de derecho actualmente sometidos a

censura son sustancialmente distintos, por lo resulta procedente que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se declare competente para conocer y resolver el presente recurso de casación.

V. Incidente

19. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita que se declare inadmisible por indivisible el recurso de casación, por no emplazar a [redacted].

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

21. Es oportuno aclarar que la falta de emplazamiento válido produce la caducidad del recurso. En caso de pluralidad de recurridos, previo a analizar el vínculo de indivisibilidad respecto a [redacted], resulta procedente determinar si el recurso puede ser valorado sin su participación, a fin de pronunciar, en su caso, la caducidad parcial del recurso.

22. El artículo 19 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación dispone que *una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en que se apoya en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el*

proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito.

23. En el presente caso, del análisis de la sentencia de primer grado depositada con motivo de este recurso, se verifica que [redacted] figuró inicialmente como parte demandante en la litis sobre derechos registrados. No obstante, durante el curso del proceso, aportó en naturaleza a la sociedad Exquisibani, S.A., el inmueble litigioso, el cual había adquirido previamente por compra a [redacted], actual representante de dicha entidad, según consta en las comprobaciones realizadas por el juez.

24. Del análisis íntegro de la sentencia impugnada se verifica que, en la litis sobre derechos registrados en cancelación de decreto de registro, certificado de título y decreto de declaratoria de utilidad pública por superposición de mensura para saneamiento, incoada por [redacted] en la cual figuraban como parte los sucesores de [redacted] y los actuales recurrentes, fue confirmada la sentencia de primer grado.

25. Conforme se advierte del análisis de la decisión impugnada, esta Corte de Casación no verifica respecto de [redacted], haya obtenido beneficio del fallo recurrido, debido a que fue desinteresado a título

personal, quedando su interés jurídico subsumido dentro de los intereses de la entidad recurrida.

26. La indivisibilidad se refiere a la imposibilidad de ejecutar simultáneamente decisiones distintas que resultarían si las demandas no fueran instruidas y juzgadas por la misma jurisdicción, por lo que la indivisibilidad entre las partes podría entrañar consecuencias jurídicas particulares en cuanto al alcance del recurso, además de la significativa trascendencia que reviste desde el punto de vista del derecho de defensa, lo cual ha sido refrendado por el Tribunal Constitucional[1]. En la especie, no se advierte la existencia de un vínculo de indivisibilidad respecto del inmueble objeto del litigio que haga indispensable la participación de [redacted] en el conocimiento de este recurso de casación. Eso se debe, a que su derecho de defensa se encuentra garantizado mediante el emplazamiento a la compañía de la cual es socio. Por tanto, procede rechazar la pretensión incidental planteada, valiendo la presente disposición decisión sobre ese particular.

[1] TC/0571/18, 10 de diciembre 2018

VI. Sobre el interés casacional

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

28. 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*[2].

29. 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:*

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

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[3].

30. 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.

31. La naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por

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

Exp. núm.: [redacted]28
Solicitud núm.: 2025-R1150053
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Exquisibaní, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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.

32. 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 las relativas a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[4].

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

34. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea

[4] Op. cit.

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 desnaturalización de los hechos y violación al principio de inmutabilidad del causa. Mientras que, por otro lado, plantea errónea aplicación del derecho, cuya naturaleza son del tipo que genera un interés casacional objetivo, por lo que serán valorados de manera individualizada de ser requerido conforme a su solución.

VII. Sobre el recurso de casación

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

35. Para apuntalar su segundo medio de casación, examinado en primer término para dotar la sentencia de orden lógico, la parte recurrente sostiene que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de violación al principio de inmutabilidad del proceso, debido a que, siendo [redacted] el iniciador de la litis, y sin haberse realizado ningún procedimiento de subrogación, se incorporó a la entidad Exquisibaní, S.A. en el curso del proceso, resultando esta última favorecida con ganancia de causa. Con ello se obvió que dicho principio consagra que el proceso debe mantenerse con los

mismos fines, los mismos medios y las mismas calidades de las partes. En consecuencia, la sentencia impugnada debe ser casada.

36. Se observa en el fallo impugnado que la jurisdicción *a qua* estableció como hechos ciertos, entre otros, los siguientes: a) por acto de fecha 5 de marzo del 1997, [redacted] vende a [redacted] la parcela núm. 22, porción 16, distrito catastral núm. 48/3era., municipio Miches, provincia El Seibo; b) que en enero de 1998, [redacted] incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de decreto de registro, certificado de título y decreto de declaratoria de utilidad pública, alegando que existía una superposición en la mensura entre la parcela 22 y la parcelas núm. 23, porción 25, del mismo distrito catastral; c) en el año 2000, [redacted] aportó en naturaleza la parcela comprada a la entidad Exquisibaní, S.A..

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

10.- De los hechos que conforman la causa, este tribunal precisa que, en lo esencial, lo que se plantea es la alegación de una supuesta vulneración al derecho de defensa de la parte recurrente. Esta alegación se sustenta, por una parte, en que se habría producido una variación en cuanto a la legitimación activa, ya que inicialmente la acción fue promovida por el ciudadano [redacted], mientras que, posteriormente, el tribunal de la jurisdicción original reconoció como parte accionante a la entidad

Exp. núm.: [redacted]28
Solicitud núm.: 2025-R1150053
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Exquisibaní, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Exquisibani, S.A. (…) 11.- Al respecto, este colegiado advierte que el presente caso se instruyó bajo el amparo de la entonces vigente Ley núm. 1542, sobre Registro de Tierras, hoy derogada. En virtud del principio de ultraactividad de la ley -según el cual los hechos deben ser conocidos conforme al régimen normativo vigente al momento en que ocurrieron-, resulta necesario reconocer que las formalidades procesales previstas en dicho régimen legal no se corresponden plenamente con las que establece la actual Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario. 12.- En efecto, bajo el esquema procesal anterior, el enfoque se centraba en el inmueble registrado, siendo este el objeto principal de la controversia, y no en las personas físicas o jurídicas que lo promovieran. En el presente caso, conforme consta en el expediente, el accionante original aportó en naturaleza el inmueble en cuestión a la entidad Exquisibani, S.A., de la cual es accionista. En ese sentido, resulta razonable que, estando vinculados ambos sujetos -el accionante original y la entidad beneficiaría-, fuera esta última la que continuara con las actuaciones procesales. Esta práctica no estaba vedada por la legislación aplicable al momento de iniciarse el proceso y se sustenta en orden lógico de condición del interés en el proceso. Más aún, y de forma decisiva, de tales circunstancias no se desprende una vulneración del derecho de defensa. Las vías recursivas han sido promovidas considerando a la mencionada entidad como parte recurrida, tal como sucedió en la etapa conclusiva del proceso ante la jurisdicción original, donde figuró igualmente como parte accionante. En tanto instrumento de tutela judicial efectiva, el proceso tiene como finalidad esencial la protección de derechos, y no constituye un fin en sí mismo. Así, no resultando afectado de forma concreta el derecho de defensa -pues las partes han tenido la oportunidad de presentar sus alegatos y ejercer los medios de defensa que estimaron pertinentes-, y no constando oposición alguna por parte del señor [redacted] respecto a la actuación procesal de Exquisibani, S.A., resulta procesal y

constitucionalmente adecuado dar curso a las pretensiones planteadas en la causa y conocer su fondo.

38. De análisis de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* identificó que el punto central del caso era la alegada vulneración del derecho de defensa de la parte recurrente, sustentada en dos aspectos: el cambio en la legitimación activa —de una persona física a la sociedad Exquisibani, S.A.— y la supuesta falta de citación a varias audiencias, lo que habría limitado su actuación procesal. No obstante, estableció que el proceso se rigió por la antigua Ley núm. 1542, cuyo enfoque estaba centrado en el inmueble más que en las partes. En ese contexto, resultaba válido que la sociedad continuara el proceso tras el aporte del inmueble por parte del accionante original, sin que ello implicara una vulneración del derecho de defensa, ya que las partes pudieron ejercer sus medios de defensa y no hubo objeción del accionante inicial. En consecuencia, el tribunal concluyó que no se configuró una vulneración al derecho de defensa ni al principio de inmutabilidad del proceso, por lo que procede desestimar los alegatos planteados.

39. Es importante destacar que el principio de inmutabilidad *es una de las garantías que debe darse a los litigantes en cualquier proceso para dar cumplimiento al derecho de defensa, ya que se debe preservar que los justiciables tengan la*

seguridad de que sus casos se mantengan inalterables en cuanto a la causa y el objeto que les dieron origen, y debe asegurarse el juzgador que las peticiones y acciones de los litigantes sean respondidas[5].

40. La jurisprudencia ha establecido que *el principio de la inmutabilidad del proceso tiene excepción cuando una persona puede ser sustituida por otra, como ocurre cuando una de las partes enajena o cede a favor de un tercero el derecho o el interés deducido del juicio, o cuando muere y es sustituida por sus herederos, casos estos en los cuales las nuevas personas que intervienen en la litis representan procesalmente a su causante, ya sea activa o pasivamente, como continuadores jurídicos*[6].

41. En la especie, del análisis de la decisión impugnada se verifica que el objeto y la causa del proceso permanecieron inalterables, toda vez que las pretensiones del demandante original no fueron modificadas por quien le sustituyó, lo que permitió a la parte adversa ejercer sus medios de defensa sin restricción alguna. De todo lo anterior se colige que el tribunal *a quo* actuó conforme a los principios del debido proceso y la tutela judicial efectiva, por lo que el medio analizado carece de fundamento y debe ser desestimados.

42. Para apuntar su segundo medio de casación, la parte recurrente denuncia que el tribunal *a quo* desnaturalizó de los hechos al interpretar errónea y

[5] Sent. TC/0088/16, 8 de abril 2016; Sent. TC/0306/18, 31 de agosto 2018.
[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 40, 24 de abril 2013, 40, B. J. 1229, pp. 2335-2341.

distorsionada los hechos y las pruebas, lo que condujo a conclusiones incorrectas sobre la ubicación y existencia de las parcelas en conflicto. En un primer aspecto, alega que el tribunal distorsionó los hechos al establecer que los recurrentes solicitaban la revocación de la sentencia impugnada y que se mantuviera vigente el Decreto de Registro núm. 90-384, sosteniendo que este dio origen a la parcela 23, porción 25. Sin embargo, este planteamiento desnaturaliza los hechos, ya que esa parcela no nació con ese decreto, sino que estaba delimitada y ubicada desde su mensura en la década de 1940. Sostiene que los sucesores de [redacted] solicitaron la adjudicación en 1949, y se generaron litigios con la empresa Jovero Land y con [redacted], los cuales concluyeron años después, culminando con el decreto de 1990, que ordenó el registro de la parcela a su favor. No obstante, dicho decreto no creó la parcela, sino que formalizó su registro.

43. La valoración del primer aspecto del medio, la desnaturalización de los hechos requiere referirnos a las incidencias surgidas ante la jurisdicción de fondo, según se desprende de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos:

> a) Desde el año 1944, el señor [redacted] poseía los terrenos objeto de litis (22-porcion-E-16, DC. 48/3era del municipio de Miches, con un área de 58HAS., 03AS., 22CAS.,) los cuales vendió al señor [redacted] mediante acto bajo firma privada de fecha 23 de abril de 1968.

Exp. núm.: [redacted]28
Solicitud núm.: 2025-R1150053
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Exquisibaní, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

b) Posteriormente, mediante la decisión núm. 79 del 19 de marzo de 1971, confirmada el 3 de mayo de 1971 por el Tribunal Superior de Tierras, se adjudicó a [redacted] la parcela núm. 22-porción E-16 del [redacted]. 48/3era del municipio de Miches, con una extensión de 58 hectáreas, en el paraje El Cedro, sección El Joyero, en un proceso contradictorio con la Joyero Land Company. El plano de mensura catastral correspondiente confirma las mismas colindancias contenidas en el contrato de venta.

c) En ese mismo año, mediante decreto núm. 71-848, se produjo un error en el registro, inscribiéndose la parcela como 22-porción 16 (en lugar de 22-porción E-16), generándose el certificado de título núm. 71-12 a nombre de [redacted].

d) Más adelante, el 27 de noviembre de 1975 y el 12 de agosto de 1976, [redacted] hipotecó el inmueble a la Financiera Agro-Industrial, S.A., la cual resultó adjudicataria por falta de pago mediante sentencia del 30 de agosto de 1978, emitiéndose el certificado de título núm. 78-14.

e) Luego, el 29 de marzo de 1979, dicha financiera vendió el inmueble a [redacted], generándose el certificado de título núm. 80-4.

f) En cuanto a otro inmueble relacionado, mediante decisión núm. 19 del 15 de enero de 1990, se adjudicó la parcela 23-porción 25 del mismo distrito catastral a los sucesores de [redacted] por prescripción adquisitiva, la cual fue registrada mediante decreto núm. 90-384 de fecha 6 de abril de 1990, emitiéndose el certificado de título núm. 90-15.

g) Posteriormente, el 28 de marzo de 1996, se aprobó un deslinde dentro de esta última parcela, originándose la parcela 23-25-A a favor de varios beneficiarios, con certificado de título núm. 96-13.

h) Finalmente, el 5 de marzo de 1997, [redacted] vendió a [redacted] la parcela 22-porción 16, generándose el certificado de título núm. 97-11.

Exp. núm.: [redacted]28
Solicitud núm.: 2025-R1150053
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Exquisibaní, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

15. (…) En cuanto al fondo, este tribunal observa que, en lo sustancial, las pretensiones de los recurrentes se orientan a obtener la revocación de la sentencia apelada en lo relativo a la parcela núm. 23, porción 25, del distrito catastral núm. 48/3ra del municipio de Miches, solicitando que se mantenga incólume y con pleno valor jurídico el Decreto de Registro núm. 90-384, mediante el cual se originó dicha parcela, así como su posterior deslinde, identificado como parcela núm. 23, porción 25-A. Se pretende que ambas parcelas permanezcan registradas, respectivamente, a nombre de los sucesores del señor [redacted] (la primera) y de los compradores de la señora [redacted], cónyuge del referido causante, respecto de la porción resultante del deslinde. 21. (…) Asimismo, consta en autos que la *parcela núm. 22, porción E-16, del distrito catastral núm. 48/3ra. del municipio de Miches* fue adjudicada al señor [redacted] mediante la decisión núm. 79, dictada en fecha 19 de marzo de 1971 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Judicial de El Seibo, decisión que fue revisada y confirmada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 3 de mayo de 1971, adquiriendo así la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. 22.- Por su parte, la *parcela núm. 23, porción 25*, del mismo distrito catastral fue adjudicada a favor de los sucesores del señor [redacted] mediante decisión núm. 19, dictada en fecha 15 de enero de 1990 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo, es decir, casi diecinueve años después de la ya concluida adjudicación y saneamiento de la parcela núm. *22, porción E-16.*

45. Del análisis de la sentencia se desprende que el tribunal *a quo* constató que los recurrentes procuraban la revocación de la sentencia apelada respecto

Exp. núm.: [redacted]28
Solicitud núm.: 2025-R1150053
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Exquisibaní, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

a la parcela núm. 23, porción 25, solicitando mantener vigente el Decreto de Registro núm. 90-384 y el deslinde que dio origen a la parcela 23-25-A, a fin de que ambas permanezcan registradas a favor de los sucesores de [redacted] y de terceros adquirentes, respectivamente. Asimismo, verificó que la parcela núm. 22, porción E-16 fue adjudicada a [redacted] en 1971 con carácter definitivo, mientras que la parcela núm. 23, porción 25 fue adjudicada en 1990, es decir, casi diecinueve años después.

46. En atención al alegato de desnaturalización de los hechos planteado por la parte recurrente, procede recordar que el saneamiento inmobiliario, bajo el régimen anterior, se compone de tres etapas fundamentales: la mensura (técnica), la fase judicial (depuración de los derechos) y la fase registral (expedición del título). En ese sentido, el derecho de propiedad no nace con el levantamiento parcelario, sino con la emisión de la sentencia y su posterior formalización mediante el correspondiente decreto de registro, bajo el régimen legal anterior. En el presente caso, esta Corte advierte que el tribunal *a quo* reconstruyó los hechos con base en los documentos que le fueron aportados, lo que le permitió establecer una secuencia cronológica de los derechos reclamados. Por consiguiente, al indicar que el decreto de registro dio origen a la parcela y, en consecuencia, a los derechos invocados por los actuales recurrentes, no incurrió en desnaturalización alguna, sino

que se limitó a precisar el documento y la fecha en que dichos derechos fueron formalmente registrados. Razón por la que se desestima el aspecto analizado.

47. En el segundo aspecto de su segundo medio de casación, la parte recurrente arguye que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos, otorgó valor decisivo a informes técnicos incompletos o contradictorios —especialmente el de 2013 y el de un agrimensor contratado por la parte contraria— sin ponderarlos adecuadamente frente a otros informes, específicamente, el realizado por el agrimensor [redacted] y documentos técnicos relevantes, como planos oficiales que ubican las parcelas en lugares distintos. De igual modo, considera errónea la conclusión judicial de que las parcelas en litigio están superpuestas, ya que, según los recurrentes, las pruebas demuestran que se encuentran en ubicaciones diferentes y que el verdadero problema proviene de un intento posterior de ubicar la Parcela 22 porción E-16 sobre terrenos que ya corresponden a otras parcelas. También se señala que el tribunal ignoró elementos relevantes como la posesión histórica del terreno por los sucesores de [redacted] y la falta de ocupación material por parte de los titulares de la parcela opuesta.

48. Sobre la desnaturalización alegada, esta Tercera Sala recuerda *que se trata del único medio en que se permite a esta Corte de Casación ponderar los hechos y documentos de la causa. Para retener este vicio al fallo impugnado, se impone que la parte que lo invoca deposite los documentos que se alegan desnaturalizados, con la demostración de que estos hayan sido, en efecto, valorados ante esa jurisdicción*[7].

49. En este caso, se advierte que la parte recurrente alega una distorsión en el análisis de los informes presentados y de los planos oficiales. No obstante, la ausencia de dichas piezas impide a esta Corte examinar el vicio denunciado, ya que su revisión resulta esencial para determinar si el tribunal *a quo* les otorgó un sentido distinto al que jurídicamente les corresponde. En consecuencia, procede declarar inadmisible el aspecto del medio examinado y, con ello, desestimar el segundo medio casación.

b) en relación con el medio de casación sobre el 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

50. Para apuntar su tercer medio de casación, erróneamente enunciado como cuarto por la parte recurrente, esta sostiene que la sentencia confirmada dejó en incertidumbre jurídica a los propietarios de varias parcelas, afectando su

[7] SCJ Primera Sala, sent. núm. 0216/2020, 26 febrero 2020, BJ.1311

derecho de propiedad y vulnerando el artículo 51 de la Constitución, al limitar el goce y disposición de sus bienes. Asimismo, señala que el fallo favorece indebidamente a la empresa Exqusibani, S.A., generando duplicidad de parcelas. Por ello, solicita corregir estas irregularidades mediante la reapertura del proceso y la remisión del caso a otro Tribunal Superior de Tierras para nuevos estudios técnicos.

51. Esta Tercera Sala ha podido corroborar que, mediante este tercer medio de casación, la parte recurrente no ha expuesto argumentos suficientes para superar las exigencias del interés casacional en relación con el medio propuesto. En efecto, se ha limitado a fundamentarlo en una alegada violación al artículo 51 de la Constitución, relativo al derecho de propiedad, sin evidenciar la existencia de un interés casacional objetivo orientado a la formación de jurisprudencia. En ese sentido, la recurrente prescindió de establecer de manera concreta, precisa y directa alguna de las modalidades previstas en los literales del artículo 10, numeral 3), de la Ley núm. 2-23, que habilitan el acceso al recurso de casación. Específicamente, no justificó la existencia de oposición a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, ni la necesidad de crear doctrina jurisprudencial a partir de una norma jurídica, ni tampoco que la sentencia impugnada haya resuelto cuestiones sobre las cuales exista jurisprudencia contradictoria.

52. En ese sentido, atendiendo a que el referido medio de casación no ha superado los presupuestos de admisibilidad resulta pertinente declarar su inadmisibilidad por falta de interés casacional objetivo, procediendo con ello rechazar el presente recurso de casación.

53. 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.

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 el recurso de casación interpuesto por [redacted], Vicenta, Maricela, [redacted], Rafael y Francisco Antonio, de apellidos [redacted], [redacted] y [redacted], contra sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00321, de

Exp. núm.: [redacted]28
Solicitud núm.: 2025-R1150053
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Exquisibaní, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fecha 14 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: Compensa las costas de 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