REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0337-22-00014
Solicitud núm.: 2026-R0221894
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Pura [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1458

[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 **31 de julio 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], contra la sentencia núm. 1278-2026-SENT-00007, de fecha 20 de enero de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0337-22-00014
Solicitud núm.: 2026-R0221894
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Pura [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 24 de febrero de 2026, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. [redacted] y la Lcda. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] y Pura [redacted], mediante memorial depositado en fecha 20 de marzo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdos. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, revisión o revocación de sentencia, incoada por [redacted], contra [redacted] y Pura [redacted], con relación a la parcela núm. [redacted]51, municipio y provincia La Romana, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 202400423, de fecha 6 de agosto de 2024, que declaró inadmisible la demanda por falta de calidad e interés.

Exp. núm.: 0337-22-00014
Solicitud núm.: 2026-R0221894
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Pura [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 1278-2026-SENT-00007, de fecha 20 de enero de 2026, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** En cuanto a la forma, declara bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted] en contra de la Sentencia núm. 202400423, de fecha 6 de agosto del año 2024, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, por haber sido hecho de conformidad con la ley. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, rechaza el indicado recurso, y en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida núm. 202400423, de fecha 6 de agosto del año 2024, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís. **TERCERO:** Condena al señor [redacted] al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en beneficio y provecho del Dr. [redacted] y los Licdos. [redacted] y [redacted], abogados que afirmaron haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO:** Ordena la publicación de la presente sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un plazo de quince (15) días. **QUINTO:** Ordena el desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada, conforme al Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación a la ley con la mala

interpretación errónea interpretación de los documentos presentados por ante el tribunal. **Segundo medio**: Errónea interpretación del derecho, violación a la ley. **Tercer medio**: El vendedor debe garantía. **Cuarto medio**: Violación al principio de garantía que le debe el vendedor al comprador" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

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

V. Incidente

7. En su memorial de defensa la parte recurrida [redacted] y Pura [redacted] solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el recurso por falta de interés casacional objetivo.

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

Exp. núm.: 0337-22-00014
Solicitud núm.: 2026-R0221894
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Pura [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

9. En cuanto a este presupuesto de inadmisibilidad, es preciso destacar que *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[1].

10. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto*

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

Exp. núm.: 0337-22-00014
Solicitud núm.: 2026-R0221894
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Pura [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

11. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[3].

12.Conviene destacar, además, que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como las relativas a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[4].

13. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su

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

rechazo, 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; que las situaciones arriba descritas, conllevan la desestimación del presupuesto de inadmisibilidad invocado y se procede al examen de los medios que sustentan el recurso de casación.

14. En ese orden, conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, son del tipo que genera un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer medio de casación mala interpretación de los documentos presentados ante el tribunal; mientras que en su segundo, tercero y cuarto medios alega errónea interpretación del derecho, violación a la ley y violación al principio de garantía del vendedor al comprador, cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo los cuales serán valorados de manera individualizada en el caso que corresponda y conforme al orden procesal. En consecuencia, al contener el presente recurso agravios de casación cuya naturaleza impone su examen directo, es decir, sin verificar de manera previa si ostentan interés casacional, procede desestimar

el medio de inadmisión planteado, por los motivos arriba señalados *y se procede al examen de los medios que sustentan el recurso de casación.*

VI. Sobre el recurso de casación

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

15. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una mala y errónea interpretación de los documentos sometidos a su apreciación, al declarar su falta de calidad para accionar en justicia, bajo el supuesto de que había enajenado la totalidad de sus derechos sobre la parcela objeto del litigio. Alega que dicha conclusión resulta contraria al contenido de la constancia anotada del inmueble, la cual acreditaba originalmente una extensión de seis (6) hectáreas, veintiocho (28) áreas y ochenta y seis punto treinta (86.30) centiáreas, y que únicamente se produjo una venta parcial de mil seiscientos sesenta y dos punto setenta (1,662.70) metros cuadrados, conservando aún a su favor derechos registrados equivalentes a una (1) hectárea, diecisiete (17) áreas y nueve (09) centiáreas, lo que, a su juicio, le confería plena calidad e interés para accionar. Sostiene además que, al desconocer este hecho que estima incontrovertido, el tribunal *a quo* desnaturalizó la prueba documental, vulnerando su derecho de defensa e incurriendo en un vicio censurable en sede de casación.

Exp. núm.: 0337-22-00014
Solicitud núm.: 2026-R0221894
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Pura [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

16. Para fundamentar su sentencia, el tribunal *a quo* estableció los motivos siguientes:

"…**Motivos de la sentencia recurrida** Que el tribunal de tierras a quo, al momento de decidir la referida litis, sostuvo en sus motivos, que: "**12.** Tal como se observa en el recuento anterior, la litis que cursan las partes en relación con el deslinde de los derechos de los señores [redacted] y Pura [redacted], busca que los derechos de estos últimos sean anulados, puesto que a pesar de que se sustentaban en la parcela 27, fueron realizados sobre la parcela 1-A, asunto este que fue confirmado mediante informes técnicos. **13.** No obstante, a ello, el demandante, [redacted], según se constató, vendió al señor [redacted] el derecho cuya afectación reclama mediante esta instancia; lo que implica que este no tiene un interés legítimo que proteger más claro aún, acoger la presente litis, no constituiría en modo alguno un provecho en favor del demandante y su rechazo tampoco implicaría una lesión en sus derechos, puesto que los derechos que están siendo afectados no pertenecen al demandante, sino al señor [redacted], quien no forma parte del presente proceso. **14.** En tal sentido, nos encontramos en presencia de una falta de interés que, genera como consecuencia una falta de calidad, puesto que, si [redacted] anotada aun consta a favor del demandante, lo que implicaría en términos formales, calidad para actuar en justicia, el hecho de haberse demostrado que no tiene interés por haber vendido el inmueble en litis genera en consecuencia una falta de calidad para actuar…**Motivos del recurso de apelación**…Según se puede observar, la declaratoria de inadmisibilidad se debe a que el demandante vendió en fecha 30 de diciembre de 2020, una porción de 1662.70 metros cuadrados al señor [redacted] que es precisamente el derecho cuya afectación reclama… En el caso de la especie, la parte recurrente ha puesto a esta alzada en conocimiento de tres aspectos reveladores que inciden en la solución del proceso, el

primero que vendió al señor [redacted] una porción de terreno de 1662.70 metros cuadrados; el segundo, que le resta una porción de terreno de 600 metros en dicha parcela y el tercero, que está actuando tanto en protección de su derecho así como de los derechos que le corresponden a su comprador; Sobre los derechos propios de su presunto comprador, estas acciones son de carácter personal, por ende, corresponde al señor [redacted] lanzar cualquier acción en procura de la nulidad del referido deslinde; que sobre los derechos restantes, el recurrente no ha acreditado que la ubicación material de los mismos este en el predio deslindado. En este sentido, al existir un conflicto manifiesto planteado a esta alzada por el mismo recurrente sobre las características y dimensiones que en la actualidad posee en la parcela, pues fue él que le quitó fuerza a su respectiva constancia anotada al establecer que un tercero es el propietario de la mayor cantidad de la misma, motivo que nos permite ratificar la inadmisibilidad recogida por el tribunal a quo, puesto que al no poseer calidad, su demanda es, como fue determinada por el primer tribunal inadmisible, razón por la que como compartimos la decisión tomada al respecto por el tribunal a quo, se rechaza el recurso de apelación y se confirma en todas sus partes la sentencia recurrida…" (sic).

17. En ese contexto, esta Tercera Sala verifica que, si bien la parte recurrente articula su agravio en torno a una alegada errónea interpretación de los documentos relativos a los derechos que afirma conservar en la parcela litigiosa, del examen íntegro y razonado de los motivos que sustentan la sentencia impugnada se desprende que, contrariamente a lo sostenido por ella, la declaratoria de inadmisibilidad no se fundamentó en la inexistencia absoluta de derechos a su favor, sino esencialmente en la falta de interés jurídicamente protegido. En efecto, los jueces del fondo establecieron que la

afectación de derechos que sirve de base a la demanda de nulidad del deslinde recae exclusivamente sobre la porción de terreno vendida por el hoy recurrente a [redacted], quien no fue parte del proceso, tratándose, por tanto, de un derecho de naturaleza personal y de interés estrictamente privado. Asimismo, se dejó claramente establecido que el actual recurrente no acreditó, con pruebas pertinentes y concluyentes, que los derechos que afirma conservar estuvieran materialmente ubicados dentro del perímetro deslindado ni que los mismos hubiesen sido afectados de manera directa por los trabajos técnicos impugnados.

18. En ese sentido, la jurisprudencia firme señala que *para objetar un deslinde es necesario que el impugnante posea derechos registrados o alguna documentación susceptible de registro constitutivo de derecho en la parcela en la cual se ha practicado los trabajos de campo o, en su defecto, que posea derechos registrados en una parcela contigua y que su lindero esté afectado por el trabajo de campo*[5]. En esa misma línea se ha indicado, además, *para demandar la nulidad de un deslinde el demandante debe tener una constancia anotada de la misma parcela que se deslinda y su ocupación se debe ver afectada directamente por el deslinde*[6]. Finalmente, se ha establecido que, *ante la impugnación de un deslinde, los jueces deben valorar dos aspectos esenciales: (a) que el impugnante tenga calidad, o sea, que demuestre ser titular de*

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 33, 20 de febrero 2019, BJ. 1299, pp. 2011-2024.
[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 44, 27 de mayo 2015, BJ. 1254, pp. 1918-1928.

un derecho registrados o susceptible de registro; y (b) que se compruebe el agravio o perjuicio ocasionado por los trabajos técnicos impugnados al derecho de propiedad[7].

19. A la luz de los criterios jurisprudenciales precedentemente expuestos así como del análisis de los motivos que sustentan la sentencia recurrida, esta Tercera Sala comprueba que no se configura el vicio de mala y errónea interpretación de los documentos denunciado por la parte recurrente. Por el contrario, se evidencia que el tribunal *a quo* realizó una apreciación razonada y coherente de los hechos de la causa y de las piezas documentales producidas, determinando, sin desnaturalizarlas, que la afectación alegada recaía sobre derechos transmitidos a un tercero ajeno a la instancia y que el recurrente no probó que sus derechos remanentes hubieran sido objeto de lesión alguna como consecuencia del deslinde impugnado. En tales circunstancias, la decisión impugnada se ajusta al derecho aplicable y a la jurisprudencia vigente, razón por la cual procede desestimar el medio de casación analizado por carecer de fundamento.

b) en relación con el segundo, tercer y cuarto medios de casación sobre los cuales el recurrente tenía que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 231, 16 de diciembre 2020, BJ. 1321, pp. 5894-5903.

Exp. núm.: 0337-22-00014
Solicitud núm.: 2026-R0221894
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Pura [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

20. Apuntala la parte recurrente en su segundo, tercer y cuarto medios de casación, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea interpretación del derecho, violación a la ley y a la garantía que debe el vendedor al comprador, al no valorar que conforme informe de mensura quien no tenía calidad eran los ahora recurridos, queriendo hacer valer un deslinde dentro de una parcela que no le corresponde. Asimismo, señala que la juez otorgo valor a una fotocopia de contrato de venta suscrito entre los señores [redacted] y [redacted], cuando dicho contrato no ha sido sometido ante el Registro de Títulos, no obstante lo anterior, el recurrente señala que la decisión tomada por el tribunal de alzada le quita el derecho al vendedor de demandar en violación al principio de garantía que tiene que darle este al comprador.

21. En el presente caso, tras la debida ponderación de los indicados medios de casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues del examen de su desarrollo se advierte que la parte recurrente se limitó a solicitar la casación de la sentencia impugnada alegando violación a la ley, al derecho y al principio de garantía que le debe el vendedor al comprador, pero prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que

permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso al recurso de casación, es decir, sin justificar de manera eficiente en modo alguno la oposición a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperante de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria. Por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declaran inadmisibles los medios examinados por falta de interés casacional objetivo; en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

22. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

VII. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0337-22-00014
Solicitud núm.: 2026-R0221894
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Pura [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 1278-2026-SENT-00007, de fecha 20 de enero de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, 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], 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.

Kr.