REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-23-03640
Solicitud núm.: 2026-R0236330
Recurrente: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1461

[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 secretaría 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**, años 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple contra la sentencia núm. 202501636 de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-23-03640
Solicitud núm.: 2026-R0236330
Recurrente: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted] y las Lcdas. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos del Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, representado por [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], casado con [redacted], casado con [redacted] y los sucesores de [redacted]: [redacted], [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 19 de marzo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, en relación con la parcela núm. 3-A, Distrito Catastral núm. 2, municipio

Exp. núm.: 0495-23-03640
Solicitud núm.: 2026-R0236330
Recurrente: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Constanza, provincia La Vega, incoada por [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] contra el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega dictó la sentencia núm. 205230285 de fecha 13 de junio de 2023, que acogió la demanda, disponiendo la nulidad de los trabajos de deslinde de los cuales resultó la parcela núm. 3-A y, en consecuencia, ordenó, tanto al Registro de Títulos como a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, la cancelación del certificado de título que ampara los derechos de propiedad de ese inmueble, su restitución a constancia anotada y la eliminación de esa parcela del sistema cartográfico nacional.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202501636 de fecha 18 de noviembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** En cuanto al fondo, RECHAZA, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, el Recurso de Apelación depositado en el Centro de Servicio Presencial del Palacio de Justicia de La Vega en fecha 04 de octubre 2023, por la entidad BANCO POPULAR DOMINICANO, S.A., BANCO MÚLTIPLE, debidamente representado por las señoras [redacted] y [redacted]; quien tiene como

abogados constituidos y apoderados especiales el Dr. [redacted] y las Licdas. [redacted] y Ordalí Salomón, en contra de la Sentencia Inmobiliaria No.205230285 de fecha 13 de junio del 2023, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original, Sala I, del Distrito Judicial de La Vega, en ocasión de la litis sobre derechos registrado en nulidad de deslinde que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela No. 3-A, del Distrito Catastral núm. 02, del municipio de Constanza, provincia de La Vega, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida. **SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente, BANCO POPULAR DOMINICANO, S. A, BANCO MÚLTIPLE, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor del Dr. [redacted], abogado de la contraparte que las ha solicitado y afirma haberlas avanzado en su totalidad. **TERCERO:** ORDENA a la secretaria titular de este Tribunal Superior, DAR PUBLICIDAD a la presente sentencia, conforme mandato legal" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Desnaturalización del alcance jurídico de la certificación de historial de derechos y violación del régimen probatorio del sistema registral inmobiliario al declarar que dicho documento no constituye medio idóneo de prueba. **Segundo medio:** Falta de base legal y falta de motivación al confirmar la nulidad del deslinde y afectar un derecho registrado sin desarrollar una construcción normativa suficiente. **Tercer medio:** Violación a la ley. Falta de base legal. Violación del principio de seguridad jurídica y desconocimiento del alcance legitimador del derecho

inscrito, al confirmar una nulidad con efectos registrales sin una ponderación constitucional y legal adecuada (artículo 51 de la Constitución; principios estructurales del sistema registral inmobiliario)" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

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 solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por carecer de interés casacional, en violación a las disposiciones de la Ley núm. 2-23, mencionada.

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

9. Sobre este presupuesto de inadmisibilidad, es preciso indicar que *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores*

privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[1].

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

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

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

14. En ese sentido, conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en sus medios plantea vicios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer, segundo y aspectos del tercer medio desnaturalización de las pruebas, falta de motivos, de base legal y violación del principio de seguridad jurídica; mientras que, por otro lado, plantea vicios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar en otros aspectos de su tercer medio de casación violación de la ley; motivos por los cuales se rechaza el medio de inadmisión propuesto *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

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*

Exp. núm.: 0495-23-03640
Solicitud núm.: 2026-R0236330
Recurrente: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

15. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de las pruebas al establecer en su decisión que la certificación de historial de parcela emitida por el Registro de Títulos, no constituía un documento idóneo para demostrar las pretensiones del Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, ya que al hacerlo no le otorgó su verdadero alcance de ser un documento público emitido por autoridad competente y en el cual se reflejan todas las inscripciones que sirven para determinar la titularidad de los derechos y las cargas que afectan los inmuebles; que de la evaluación de la certificación de historial se comprobaba que la actual parte recurrida no figuraba con derechos registrados sobre el inmueble, por lo que al tribunal *a quo* calificarla como no idónea desnaturalizó su alcance al no tomar en cuenta que se trataba de un documento emitido por el Registro de Títulos y que, por tanto, incurrió en una ruptura conceptual que deja sin referencia objetiva el régimen de publicidad inmobiliaria; que el tribunal *a quo* en modo alguno discute el contenido de la certificación de historial ni señala algún error en su expedición, sino que solo se limita a afirmar que no es idóneo para probar lo pretendido, sin desarrollar nada que justifique tal conclusión; que si bien los jueces son soberanos en la apreciación de los hechos, no lo son para redefinir el alcance normativo de un documento cuyo valor está determinado por la

ley; que al decidir en ese sentido, el tribunal *a quo* no solo le restó valor probatorio a dicha certificación, sino que además privó al Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, de un medio esencial de prueba para sostener su defensa, afectando así el equilibrio probatorio del proceso; que si el tribunal *a quo* hubiera ponderado de manera critica, racional y objetiva la indicada certificación, hubiese observado que la actual parte recurrida no tenía derechos registrados para avalar la validez de la propiedad consignada en constancias anotadas; que el tribunal *a quo* dio prioridad a unas constancias anotadas y a las ocupaciones ilegales de la actual parte recurrida por encima del certificado de título registrado a favor del Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, el cual se encontraba avalado por la certificación de historial.

16. Continúa argumentando la parte recurrente que el tribunal *a quo* también desconoció el contenido de los informes presentados por el agrimensor [redacted] y la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, los cuales indicaban claramente que la actual parte recurrida tiene su ocupación (no el derecho de propiedad) dentro de la parcela núm. 3-A, propiedad del Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple; que aun cuando en el informe de inspección emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales se establece que la actual parte recurrida tiene su

Exp. núm.: 0495-23-03640
Solicitud núm.: 2026-R0236330
Recurrente: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

ocupación en la parcela núm. 3-A, propiedad del Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, dentro del plano anexado a dicho informe se indica donde quedaría su inmueble, lo que también hace inexacto dicho informe y que fue ignorado por la alzada.

17. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] incoaron contra el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, en relación con la parcela núm. 3-A, Distrito Catastral núm. 2, municipio Constanza, provincia La Vega, la cual fue decidida por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, mediante la sentencia 205230285 de fecha 13 de junio de 2023, en los términos descritos en parte anterior de esta sentencia, sustentando su decisión, en esencia, en que quedó debidamente comprobado que la parcela núm. 3-A, resultante de los trabajos de deslinde practicados dentro de la parcela núm. 3, nunca estuvo ni ha estado en posesión de [redacted] (deslindante), [redacted] (comprador y embargado), ni del Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple (adjudicatario); que en ese sentido, procedía acoger la nulidad de

deslinde solicitada; b) dicha decisión fue recurrida en apelación por el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, quien en apoyo de su recurso argumentó, en esencia, que el juez de primer grado no realizó un análisis crítico de la valoración de las pruebas ya que no verificó el contenido de las constancias anotadas, las declaraciones de las partes y los testigos con las certificaciones de historial de derechos, lo que llevó a que su fallo fuera dictado viciado con desnaturalización de los hechos, una mala apreciación, desconocimiento y errónea valoración de las pruebas; mientras que de su lado la parte recurrida solicitó el rechazo del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia recurrida; dictando el tribunal *a quo* la sentencia objeto del presente recurso de casación en los términos descritos en parte anterior de esta sentencia.

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

"18. Al valorar de manera conjunta los medios de pruebas que hemos hecho alusión anteriormente se han comprobado como hechos ciertos, no sujetos a contradicción, los siguientes: 1) Que de la declaración de la testigo y de los propios demandantes se desprende una versión coherente en el sentido de que los señores [redacted], ocupan desde 1980 la parcela No.3-A; 2) Que los señores justifican sus derechos de ocupación conforme a las constancias anotadas que obran a su favor en el expediente; 3) Que los señores [redacted], comprador y embargado

respectivamente, ni del Banco Popular Dominicano, S. A., en calidad de adjudicatario, nunca han tenido la ocupación material de la porción de terreno en litigio. 4) Que por los informes técnicos incorporados al expediente se ha demostrado que los trabajos de deslinde realizador por el Agrimensor [redacted], a favor de [redacted], dentro de la Parcela No. 3, Distrito Catastral No. 02, municipio de Constanza, provincia La Vega, y que dio como resultado la parcela No. 3-A, con una extensión superficial de 2,844.58 metros cuadrados, del Distrito Catastral 02, del municipio de Constanza, provincia La Vega, presentan irregularidades sustanciales desde su origen, afectando su validez. 19. Como ya hemos establecido, la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, 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. 20. De manera que, en el caso que nos ocupa, se evidencia que el proceso técnico 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 legalidad y legitimidad, las cuales se encuentran comprometidas debido a que se realizó un deslinde en una porción de terreno que no estaba siendo ocupada por el deslindante al momento de practicarse los trabajos de mensura, ni tampoco estaba ocupada por el comprador, ni mucho menos por el Banco Popular, que resulto adjudicatario de esos terrenos; por tanto, los referidos trabajos de deslinde fueron realizados sin el cumplimiento de los procedimientos establecidos por la ley; en consecuencia, se trata de un deslinde con irregularidades sustanciales desde su origen, por lo que procede su nulidad. 21. En cuanto a lo planteado por la parte recurrente en su instancia recursiva, respecto a que no constan los derechos de los señores [redacted], Crizatemi [redacted], en la

Exp. núm.: 0495-23-03640
Solicitud núm.: 2026-R0236330
Recurrente: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

certificación del historial de la parcela No. 3, 3-A, 3-006-7292 y [redacted]56, Distrito Catastral No. 02, municipio de Constanza, provincia La Vega, alegando que son derechos supuestamente fraudulentos, este tribunal verifica que tales alegaciones constituyen pretensiones nuevas. Además, la certificación del historial indicada no constituye un documento idóneo para demostrar lo que con ella se pretende acreditar. 22. En el caso de la especie, la parte recurrida, demandantes en primer grado, aportaron los elementos de pruebas idóneos y pertinentes para sustentar su solicitud de nulidad de deslinde y demostraron que tienen no solo derechos registrados dentro de parcela de origen, sino además y fundamentalmente, la ocupación material de esos derechos amparados en constancias anotadas, derechos que fueron sometidos a deslinde por propietarios que no tenían la ocupación material al momento de ejecutarse los trabajos. De manera que, tanto ante el tribunal de primer grado como por ante esta alzado quedó suficientemente probado la idoneidad y procedencia de la nulidad del deslinde pretendido, luego de haber probado de manera eficaz que su derecho de propiedad ha sido severamente afectado por un deslinde irregularmente practicado. 23. Después de todo, la impugnación de un deslinde tiene por efecto declarar la ineficacia del proceso por irregularidades cometidas en la etapa técnica, sea por falta de notificación y afectación de los derechos de los colindantes, sea por falta de posesión sobre los terrenos deslindados, de manera que el juez, en su decisión, debe señalar claramente las irregularidades cometidas por el agrimensor actuante al presentar los trabajos técnicos. Y en el caso que nos ocupa a esta Corte se le han suministrado las pruebas apropiadas sobre la cual sustentar la nulidad de unos trabajos técnicos que están siendo válida y efectivamente impugnados. 25. Es sabido que existen formalidades que deben ser observadas en un proceso de deslinde, y que para la aprobación de un trabajo de mensura para deslinde no basta con que el agrimensor autorizado lo haya presentado al tribunal, previa conformidad de la persona interesada, sino que es necesario que haya cumplido con las formalidades

exigidas por la ley. En el caso de que se trata, ha quedado probado que el agrimensor contratista no advirtió que el terreno a deslindar no estaba ocupado por la persona que pretendía deslindar a su favor. 27. En consecuencia, por el análisis conjunto de todos los elementos probatorios incorporados al expediente por las partes en Litis, este Tribunal de Alzada puede dejar establecido como un hecho cierto, probado, no sujeto a contradicción, que al momento de practicarse los trabajos de mensura para deslinde, el agrimensor contratista incurrió en serias e insubsanables irregularidades que indefectiblemente vician de forma contundente los trabajos de mensura por él practicados. Por lo tanto, esta Alzada, fundamentada en todas las consideraciones previamente expuestas, habiendo verificado las cuestiones de hecho y de derecho del presente caso, estima conforme a derecho la decisión adoptada por la juez de primer grado, que dio motivos idóneos y justificados que sustentan su decisión de nulidad. En tal virtud, lo procedente en derecho es rechazar el presente recurso y, en consecuencia, confirmar la sentencia en todas sus partes" (sic).

19. En cuanto al vicio de desnaturalización invocado, es preciso indicar que ha sido juzgado por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que *para que exista desnaturalización es necesario que los jueces den a los hechos un sentido distinto al que realmente tienen, o que se aparten del sentido y alcance de los testimonios o de los documentos*[5].

20. En ese tenor, en cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* desnaturalizó la certificación de historial emitida por el Registro de Títulos al

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 45, 17 de septiembre 2014, BJ. 1246.

no darle su verdadero alcance probatorio, ya que de haberla valorado correctamente habría comprobado que la actual parte recurrida no tenía derechos registrados sobre el inmueble objeto de litis; del análisis íntegro de la sentencia impugnada se verifica que para sustentar su decisión en el sentido que lo hizo, el tribunal *a quo* valoró como elementos probatorios de convicción los siguientes: a) las constancias anotadas núms. 030017862, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y 1660, las cuales amparaban los derechos de propiedad de la actual parte recurrida sobre varias porciones de terrenos ubicadas dentro del ámbito de la parcela núm. 3, Distrito Catastral núm. 2, municipio Constanza, provincia La Vega; b) las certificaciones emitidas por el Registro de Títulos de La Vega, con las cuales comprobó que la parcela núm. 3, tuvo su origen en una resolución de fecha 6 de marzo de 1969 y que la parcela núm. 3-A, tuvo su origen en una resolución de fecha 25 de junio de 1997, emitida por el Tribunal Superior de Tierras que aprobó los trabajos de deslinde impugnados a favor de [redacted]; c) la sentencia de adjudicación núm. 30-2015 de fecha 15 de abril de 2015, dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza, mediante la cual los derechos de la parcela núm. 3-A fueron transferidos a favor del Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, siéndole expedido el certificado de título núm. [redacted]; d) el informe realizado por el

agrimensor [redacted], el cual arrojó que el deslinde realizado en la parcela núm. 3 y que dio como resultado la parcela núm. 3-A, fue realizado administrativamente, debido a que [redacted], no tenía ni tiene la posesión de los derechos que deslindó y que, además, ese levantamiento parcelario está ocupando la calle 1ra que es una vía de comunicación pública; e) el informe de fecha 28 de octubre de 2015, presentado por el agrimensor [redacted], el cual indicó que al momento de realizar las mediciones se comprobó que la parcela núm. 3-A, objeto de litis, estaba siendo ocupada por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; f) el informe de inspección de fecha 30 de enero de 2020, emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, el cual concluyó que [redacted] y [redacted], tienen ocupaciones por completo dentro de los límites de la parcela núm. 3-A; mientras que [redacted], [redacted] y [redacted], tienen ocupaciones parciales, coincidiendo esto con el grafico del peritaje presentado por el agrimensor [redacted] y solo difiriendo en las áreas específicas en planos. Dicho informe de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales también indicó que la parcela con designación posicional núm. [redacted]56, expresada en el peritaje del indicado agrimensor, presentaba una superposición física real parcial con un área de 212.96 mts2 con la parcela

núm. 3-A; g) las declaraciones de [redacted], quien indicó que adquirió sus derechos en el año 1986; h) las declaraciones de [redacted], quien indicó que adquirió sus derechos en el año 1981 y que el Banco no le notificó sobre el deslinde; e i) el testimonio de Lourdes Queliz, quien indicó que es hermana de [redacted] (deslindante); que adquirieron una parte del inmueble en el año 1986, por herencia de su madre y otra en el año 2000, por herencia de su padre; que su hermana [redacted] nunca construyó mejoras en el inmueble y nunca tuvo la ocupación de este.

21. En esas atenciones, de la valoración conjunta de todos esos elementos de prueba el tribunal *a quo* indicó que quedaba comprobado como hechos ciertos que el deslinde practicado en su momento por el agrimensor [redacted] a favor de [redacted] y que dio como resultado la parcela núm. 3-A, presentaba irregularidades sustanciales desde su origen que afectaban su validez, debido a que, en primer lugar, dicho levantamiento parcelario fue realizado sobre una porción de terreno en la cual la parte deslindante ([redacted]) nunca tuvo la posesión al momento de solicitar esos trabajos, ni mucho menos estaban siendo ocupados por el posterior adquiriente, Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, quien resultó adjudicatario de esos derechos; y, en segundo lugar, que los demandantes primigenios (actual parte recurrida) sustentaban sus derechos dentro de la

parcela núm. 3 en virtud de las constancias anotadas que fueron depositadas y que, además, eran estos quienes mantenían la ocupación de los terrenos desde el año 1981 y 1986, es decir, antes de que fueran realizados los trabajos de deslinde de los que resultó la parcela núm. 3-A, los cuales fueron aprobados en el año 1997, mediante resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras.

22. De lo anterior se infiere que la nulidad de los trabajos de deslinde confirmada por el tribunal *a quo* se circunscribió de manera específica a las irregularidades técnicas detectadas al momento en que esos trabajos fueron ejecutados, es decir, la falta de posesión del inmueble por la parte solicitante (actual parte recurrente) y la ocupación del terreno deslindado por la parte de demandante en nulidad (actual parte recurrida) quienes sustentaban sus derechos en constancias anotadas.

23. En ese tenor, es preciso aclarar que cuando el tribunal *a quo* establece que la certificación de historial aportada por la entonces parte recurrente en apelación no constituía un documento idóneo para demostrar lo que con ella se pretendía acreditar, que era la alegada falta de derechos de la parte demandante sobre el inmueble y que los derechos amparados en las constancias anotadas eran fraudulentos, en modo alguno debe entenderse como un enunciado que en sentido general desconoce el valor probatorio de

este tipo de documento, como erróneamente así lo interpretó la actual parte recurrente, sino que al tratarse de un alegato apoyado en un supuesto fraude, a criterio del tribunal *a quo,* este solo documento por sí solo y en contraposición con los demás elementos de pruebas aportados al proceso, no resultaba idóneo para desconocer el valor jurídico de las constancias anotadas depositadas en el expediente; esto así porque si bien este tipo de certificaciones son emitidas por un órgano especializado de la jurisdicción inmobiliaria, su fin solo consiste en dar a conocer el estado registral actual del inmueble y su tracto sucesivo, pero no así desconocer la validez de documentos cuya determinación de si son fraudulentos o no, debe ser debidamente comprobada por autoridad judicial competente, lo que en modo alguno se verifica haya ocurrido en la especie, por lo que, contrario a lo alegado, los motivos plasmados por el tribunal *a quo* en modo alguno constituyen una desnaturalización de documentos, ni mucho menos una violación al derecho de defensa, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

24. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que los informes de inspección realizados por el agrimensor [redacted] y la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, solo indicaban que la actual parte recurrida tenía la ocupación de los inmuebles y no así

derechos de propiedad; tal y como se expuso en parte anterior de esta sentencia, los jueces de alzada establecieron que les fueron aportados como elementos de prueba las constancias anotadas núms. 030017862, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y 1660, mediante las cuales se acreditaba el derecho de propiedad de diferentes porciones de terrenos dentro del ámbito de la parcela núm. 3 a favor de la actual parte recurrida, de ahí que fue debidamente comprobado que la parte recurrida contaba con derechos registrados dentro de la parcela objeto de litis, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

25. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que el informe emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales era inexacto, debido a que aun cuando establece que [redacted] y [redacted] se encuentran ocupando por completo la parcela núm. 3-A, los mismo dentro del plano anexado a su informe indican donde quedarían el inmueble del mismo; es preciso indicar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal*

del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio con un interés de orden público[6].

26. En el caso, no se advierte que el alegato relativo a la inexactitud del informe de inspección emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, haya sido sometido a la valoración del tribunal *a quo,* de ahí que al no haberse sometido a su escrutinio los argumentos planteados en la especie constituyen aspectos nuevos, cuyo examen está subordinado a que sean de orden público y cuyo cumplimiento se encuentre determinado por la ley, no siendo el caso; en consecuencia, este aspecto del medio resulta inadmisible en casación.

27. En el desarrollo de su segundo y aspectos del tercer medio de casación la parte recurrente alega, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en una evidente falta de base legal y de motivación al solo limitarse a rechazar el recurso de apelación y confirmar el fallo dictado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, sin exponer una motivación propia, autónoma y jurídicamente estructurada que permita comprender, verificar y controlar la legalidad de la afectación producida; que el tribunal de alzada no actúa como un simple órgano de refrendo de una decisión recurrida, sino que debe

[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0266, 31 de marzo 2022. BJ. 1336.

examinar los agravios sometidos a su consideración y pronunciarse sobre ellos de manera expresa, razonada y coherente; que la sentencia impugnada al confirmar la nulidad del deslinde y validar consecuencias que impactan directamente un certificado de título emitido y ejecutado conforme al procedimiento legal, no solo resuelve un conflicto entre partes, sino que incide en la arquitectura misma del sistema registral inmobiliario; esa incidencia exige un estándar argumentativo particularmente riguroso que la decisión impugnada no satisface, por lo que esta no descansa en una construcción que no pondera adecuadamente el principio de seguridad jurídica ni el alcance legitimador del derecho inscrito.

28. En cuanto a estos argumentos, conviene recordar que es jurisprudencia reiterada por esta alta corte que *una jurisdicción incurre en falta de base legal cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión. El vicio de falta de base legal proviene de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de una impropia aplicación de los textos legales*[7].

29. De lo anterior se deduce que para quedar configurado el vicio de falta de base legal es necesario que la exposición de los motivos de hecho de la sentencia contra la cual se recurre sea tan insuficiente, incompleta e imprecisa

[7] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 2, 12 de diciembre 2012, BJ. 1225

que impida a la corte de casación verificar si el fallo es el resultado de una exacta aplicación de la ley a los hechos tenidos por constantes. En ese sentido, en la especie, del análisis íntegro de la sentencia impugnada y conforme con los motivos expresados en parte anterior de esta decisión, se verifica que el tribunal *a quo* realizó una adecuada exposición de los hechos y de los elementos de pruebas sometidos a su valoración, los cuales al ser ponderados conjuntamente le permitieron establecer cuál de las partes envueltas en este proceso llevaba razón en sus pretensiones, lo que se verifica fue plasmado en la sentencia de manera detallada, clara y precisa, sin que se haya detectado un déficit motivacional o una incompleta exposición de los hechos, sino que, por lo contrario, se trató de una decisión apoyada en motivos suficientes que justifican su dispositivo y, respecto de los cuales, no ha sido detectada la violación de alguna norma, principio legal, o regla derecho, por lo que tampoco se ha podido verificar la argüida violación a la seguridad jurídica, motivos por los cuales se desestiman los medios reunidos.

b) en relación con los medios de casación sobre el cual el recurrente tiene 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

Exp. núm.: 0495-23-03640
Solicitud núm.: 2026-R0236330
Recurrente: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

30. Para apuntalar los demás aspectos de su tercer medio de casación la parte recurrente alega violación a la ley y argumenta lo que textualmente se transcribe a continuación:

"67.- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 51 de la Constitución, "el Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad", en el caso del derecho registrado, se sustenta la misma tanto en la Constancia Anotada como en el Certificado de Título, este último instrumento es considerado un documento oficial, emitido y garantizado por el Estado que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo, conforme lo dispone el artículo 91 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, el cual dispone:… 68.- El documento presentado por el BANCO POPULAR DOMINICANO, S. A. BANCO MÚLTIPLE, al Tribunal a – quo (Certificado de Título Matrícula No. [redacted]) acredita su derecho de propiedad sobre la Parcela No. 3-A del Distrito Catastral No. 2 de Constanza; no obstante, los documentos presentados por los señores [redacted], OLGA M. NUÑEZ [redacted], FALLECIDO ([redacted]), ASDRUBAL [redacted], MAYRON [redacted] y [redacted], CONTINUADORES JURÍDICOS), constituyen Constancias Anotadas, las cuales, conforme establece el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas instituido por Resolución No. 517-2007, del 22 de Marzo de 2007, modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007, es un documento que acredita la existencia de un derecho de propiedad a favor de su titular sin contar con una

designación catastral o un plano que demuestre en qué lugar específicamente se encuentra su derecho, al disponer: … 69.- Esta supuesta propiedad de los demandantes, señores [redacted], OLGA M. NUÑEZ [redacted] y [redacted], FALLECIDO ([redacted] Y [redacted], ASDRUBAL [redacted], MAYRON [redacted] y [redacted], CONTINUADORES JURÍDICOS), tiene que estar avalada mediante una Certificación de Estado Jurídico, un plano aprobado y una designación catastral tal y como dispone el Párrafo III del artículo 91 antes citado, como en el artículo 95 de la Ley 108-05, el cual establece: … 70.- Este contenido de los Registros Complementarios es lo que el Registrador de Títulos correspondiente informa al Juez mediante la Certificación de Historial de Derechos, por lo cual en dichas certificaciones se incluye toda la información de actuaciones, registros, inscripciones y/o cancelaciones que se hayan efectuado sobre el inmueble en cuestión, a fin que el Juez apoderado pueda tener un panorama completo sobre el génesis de derecho registrado y el tracto histórico del mismo y verificar si realmente un derecho se encuentra registrado y/o vigente. 71.- Respecto al valor y eficacia del Certificado de Título frente a las Constancias Anotadas, el Tribunal Constitucional Dominicano ha expresado lo siguiente: … 73.- El sistema inmobiliario dominicano no se estructura sobre la mera constatación de hechos posesorios, sino sobre un modelo jurídico de publicidad, legitimidad y estabilidad registral. El certificado de título no es un documento ordinario; es el resultado de un procedimiento técnico y jurisdiccional que culmina en una inscripción que goza de presunción de exactitud y oponibilidad frente a terceros. Esa presunción no es simbólica ni decorativa: constituye el pilar que

permite la circulación segura de los bienes inmuebles y la confianza en el tráfico jurídico. 74.- Cuando un tribunal confirma la nulidad de un deslinde que dio lugar a una parcela individualizada y posteriormente transferida, hipotecada y adjudicada judicialmente, está obligado a ponderar con extrema precisión el impacto de su decisión sobre la estabilidad del derecho inscrito. No basta con afirmar la existencia de ocupaciones materiales o irregularidades; es necesario explicar cómo esas circunstancias encajan jurídicamente dentro del régimen legal que regula la formación, eficacia y eventual nulidad del derecho registrado. 75.- La sentencia recurrida, al privilegiar la ocupación material alegada por terceros como elemento determinante para sostener la nulidad, desplaza el eje normativo desde el plano registral hacia el plano fáctico-possesorio sin desarrollar una articulación clara entre ambos. Esta transición no es neutra. Supone, en los hechos, que la eficacia del derecho inscrito puede quedar subordinada a situaciones de hecho no armonizadas con el tracto registral, sin una construcción jurídica explícita que lo justifique. 76.- La seguridad jurídica no es una abstracción teórica. Es la garantía de que quien adquiere un derecho real inscrito, conforme al procedimiento legal y con apoyo en el registro público, puede confiar en la estabilidad de ese derecho. Esa confianza legítima es componente esencial del derecho de propiedad reconocido en el artículo 51 de la Constitución. Cuando una decisión judicial afecta ese derecho sin una fundamentación normativa estricta, se erosiona la previsibilidad que el sistema está llamado a proteger. 77.- La nulidad en materia inmobiliaria no puede convertirse en un instrumento expansivo que permita revisar indefinidamente situaciones registrales consolidadas sin una delimitación precisa de sus presupuestos y efectos. El principio de legalidad exige que toda afectación de un derecho inscrito esté anclada en una norma clara, en una infracción concreta y en una motivación reforzada que explique por qué la estabilidad registral debe ceder en el caso particular. La sentencia recurrida no realiza esa operación intelectual de manera suficiente. No pondera

expresamente el conflicto entre la presunción de legitimidad del derecho inscrito y las circunstancias fácticas invocadas por la parte contraria, ni establece criterios objetivos que permitan delimitar el alcance de su decisión. 78.- Desde una perspectiva sistémica, la interpretación adoptada por la sentencia impugnada introduce un elemento de incertidumbre en el régimen registral. Si la ocupación material puede, sin un encuadre normativo riguroso, desplazar los efectos de un derecho inscrito y ejecutado judicialmente, se debilita el principio de estabilidad que sustenta el tráfico inmobiliario. Tal consecuencia no puede producirse por inferencia implícita ni por simple confirmación de la decisión de primer grado; requiere un desarrollo argumentativo explícito que armonice la protección de la posesión con la estructura formal del registro. 79.- La función unificadora de la Suprema Corte adquiere especial relevancia cuando una decisión judicial tiene potencial para incidir en la interpretación del alcance del derecho inscrito. La Corte no solo controla la legalidad de la decisión concreta, sino que preserva la coherencia del sistema. Permitir que una sentencia afecte la eficacia del certificado de título sin una fundamentación constitucional y legal estricta equivale a debilitar uno de los pilares del ordenamiento inmobiliario" (sic).

31. En esas atenciones, tras la debida ponderación de los aspectos del medio de casación, la 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 se advierte que la parte recurrente se limitó a alegar violación de la ley, prescindiendo en los argumentos transcritos 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 del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno de qué forma el fallo impugnado se encuentra en oposición con la jurisprudencia de la 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 aspectos del medio por falta de interés casacional objetivo y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

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

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:

Exp. núm.: 0495-23-03640
Solicitud núm.: 2026-R0236330
Recurrente: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple contra la sentencia núm. 202501636 de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

Ber