REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1504

[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. 202500397 de fecha 2 de diciembre de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de enero de 2026, en el centro de servicios presencial secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 30 de enero de 2026, en el centro de servicios presencial secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido el Dr. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrado en aprobación de trabajos de deslinde en relación con la parcela núm. 96-A-Ref, DC. núm. 16/6, designación posicional núm. [redacted]82, municipio y provincia San Pedro de Macorís, a requerimiento de [redacted], con la oposición de [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 202400478 de fecha 1 de octubre de 2024, que rechazó la solicitud de oposición presentada por [redacted]

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Jiménez y aprobó los trabajos de deslinde, ordenando a la Registradora de Títulos de San Pedro Macorís, cancelar la constancia anotada núm. [redacted], propiedad de [redacted] y, en su lugar, expedir el correspondiente certificado de título a su favor.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia núm. 202500397, de fecha 2 de diciembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Se acoge en cuanto al fondo el presente recurso de apelación, interpuesto por el señor [redacted], y en consecuencia, se revoca íntegramente la sentencia recurrida núm. 202400478, de fecha 01 de octubre del año 2024, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en ocasión a la demanda en oposición a deslinde con relación a la Parcela núm.96-A-Ref., Distrito Catastral No.16/6ta, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, y en consecuencia: a) Se declara la nulidad de los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor [redacted], a favor del señor [redacted], dentro del ámbito de la parcela núm. 96-A-Ref., del Distrito Catastral No.16/6ta, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, resultando la parcela Núm. [redacted]82, del mismo distrito catastral, con una extensión superficial de 600 metros cuadrados, de conformidad con el oficio de aprobación de mensura, de fecha 26 de octubre de 2022, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente sentencia. b) Se ordena a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, eliminar del sistema

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

cartográfico nacional la parcela resultante Núm. [redacted]82 del mismo distrito catastral y municipio, que se le otorgó al señor [redacted], como resultado de los trabajos de deslinde a través del agrimensor [redacted], lo cual es una consecuencia lógica de la anulación del deslinde dispuesto en el literal "a" de este dispositivo; ordenándole a la secretaria general de este Tribunal Superior de Tierras Departamento Este, la notificación de esta sentencia a dicho órgano, a los fines correspondientes. **SENGUNDO:** Se Condena a la parte recurrida señor [redacted], al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor y provecho del letrado Dr. [redacted], quien hizo las afirmaciones correspondientes. **TERCERO:** Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que, a solicitud de parte interesada, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada. **CUARTO:** Ordena también a la secretaria general de este tribunal superior que proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: **Primer medio:** Falta de ponderación de pruebas relevantes. **Segundo medio:** Mala apreciación de los hechos.

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar
Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

6. Esta sala es competente para conocer el presente recurso de conformidad con lo que establecen 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 recurso de casación por violación al plazo prefijado consagrado en el artículo 14 párrafo 4to. de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación

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. Debe resaltarse que la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación establece en su artículo 14 lo siguiente: …*El recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto.*

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Párrafo IV.- En materia de referimientos el plazo para recurrir en casación será de diez (10) días hábiles a contar de la notificación de la ordenanza.

10. Cabe citar que el artículo 81 de la Ley núm. 2-23 específica que …*Para los fines de esta ley los días hábiles son aquellos que sean laborables para la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, fuera de estos días no podrá realizarse ninguna actuación, aun fuere extrajudicial.*

11. En esas atenciones, el examen del expediente pone de manifiesto que la sentencia impugnada fue notificada a la actual parte recurrente mediante acto núm. 2013/2025 de fecha 15 de diciembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macoris, manifestando el ministerial que se trasladó a la calle *Colón No. 33 sector El centro de la ciudad San Pedro de Macorís,* domicilio de elección de su requerido y dijo haber hablado con [redacted], quien dijo ser abogado de Féliz Tavárez Cedeño, domicilio que se confirma con el de su residencia conforme con la sentencia ahora impugnada, por lo que se considera un acto válido para poner a correr el plazo. Así las cosas, habiendo sido notificada la sentencia ahora impugnada en fecha 15 de diciembre de 2025, el último día hábil y franco para recurrir era el 16 de enero de 2026, que aumentado en 3 días en razón de la distancia

de 70 km existente entre la provincia San Pedro de Macoris, domicilio de la parte recurrente y el Distrito Nacional, sede de la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el plazo para el depósito se extendía al 19 de enero de 2026. Siendo depositado el memorial de casación en fecha 14 de enero de 2026, el plazo para el depósito se encontraba habilitado, motivo por el que se rechaza el incidente planteado *y se procede al examen de los agravios que sustentan el recurso.*

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

12. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si 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.

13. En ese tenor, *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*

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[1].

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

15. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su test de validación normativo de legitimización es distinto y está, consecuentemente, por*

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.
[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

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].

16. 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 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].

17. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que en sus dos medios de casación la parte recurrente alega, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de ponderación de pruebas relevantes y mala aplicación de los hechos; de ahí que al tratarse de medios sustentados en la noción de infracciones procesales estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario acudir al denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento

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

jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

18. Para apuntalar sus dos medios de casación, los cuales se ponderan de manera conjunta por su vinculación, la parte recurrente sostiene, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de ponderación de pruebas determinantes y en desnaturalización y errónea apreciación de los hechos y del acervo probatorio, al sustentar la oposición al deslinde y su posterior decisión en la valoración del acto de venta aportado por el entonces recurrente en apelación, otorgándole un alcance determinante, sin tomar en consideración que dicho acto describe una porción de terreno de doce (12) por veintisiete (27) metros (324.00 m²), distinta a la superficie de seiscientos (600.00) metros cuadrados objeto del deslinde; que el tribunal a quo realizó una incorrecta apreciación de los hechos y de las pruebas aportadas al proceso, fundamentando su decisión únicamente en la alegada posesión del inmueble por parte del hoy recurrido, sin ponderar integralmente los documentos depositados, especialmente los relativos al proceso de desalojo iniciado ante el [redacted]; que el tribunal *a quo* no ponderó debidamente la constancia anotada núm. [redacted], que acredita la titularidad del inmueble, ni la cadena de actos traslativos aportados, los

cuales, según sostiene, evidencian que los derechos invocados se limitan a una mejora edificada sobre una porción de terreno que no coincide con el área deslindada. De igual modo, sostiene que en el expediente no consta informe técnico emitido por agrimensor o por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales que permita establecer la existencia de superposición o afectación de derechos registrados dentro del ámbito de la parcela en litis, lo que a su juicio impide sustentar la conclusión adoptada por el tribunal de alzada y evidencia una incorrecta apreciación de los hechos y una desnaturalización del acervo probatorio.

19. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas del proceso en la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella citados: a) que [redacted] solicitó la aprobación judicial de los trabajos de deslinde ejecutados por el agrimensor [redacted] sobre la parcela 96-A-Ref, DC. núm. 16/6, designación posicional núm. [redacted]82, municipio y provincia de San Pedro de Macorís, a los cuales se opuso [redacted], sustentado en que se practicó sobre los derechos de su propiedad, los cuales adquirió por acto de venta de venta de fecha 4 de abril de 2013, notarizado por Dr. [redacted], abogado notario público del municipio de San Pedro

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de Macorís, de manos de [redacted], quien le transfirió la referida mejora y el inmueble; b) que para conocer de dicho proceso resultó apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, el cual rechazó la oposición presentada por [redacted] y acogió la aprobación judicial de los trabajos de deslinde solicitados por [redacted], mediante la sentencia núm. 202400478 de fecha 1 de octubre de 2024, sustentando su decisión, en esencia, en que el contrato de venta en virtud del cual el oponente justifica sus derechos solo establece la porción que adquiere, pero que no determinaba su ubicación para establecer sus derechos, y porque el solicitante del deslinde sí tenía un derecho registrado que lo habilitaba a ejecutar la operación; c) que [redacted], inconforme con esa decisión, la recurrió en apelación alegando, en síntesis, que el tribunal de primer grado desconoció la realidad jurídica y material del inmueble en litis, ya que él detenta derechos derivados de una cadena de actos de venta sucesivos que tienen su origen en [redacted], amparados en el certificado de título núm. 75-163 y la sucesión correspondiente. También sostuvo, que dichos actos describen una mejora, la cual ha sido transmitida y poseída de forma continua mediante el acto de venta de fecha 04 de abril de 2013.

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

"5. Este Tribunal Superior de Tierras, después haber instruido el caso y examinado los documentos y demás hechos del presente proceso, ha podido comprobar lo siguiente: a) Que la presente acción recursoria se deduce contra una sentencia que aprobó el trabajo de deslinde practicado dentro del ámbito de la parcela No.96-A-Ref., del distrito catastral No.16/6 del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, por el agrimensor [redacted], de conformidad con el oficio de aprobación de mensura, de fecha 26/10/2022, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, resultando la parcela No.[redacted]82, ubicada en el municipio y provincia de San Pedro de Macorís, a favor del señor [redacted], en el curso de la cual la juez la oposición a deslinde que hizo el señor [redacted] (hoy apelante); b) Según se observa en el contenido de la sentencia apelada y los alegatos que trajo a esta corte el anterior oponente (aquí apelante), esa parte aduce que dicho deslinde fue practicado superpuesto a la ocupación que él detenta sobre la mencionada parcela núm. 96-A-Ref…, a cuyo aspecto el primer juzgador respondió diciendo, entre otras cosas que no se aportó ningún informe técnico donde se pueda constatar que los derechos deslindados sean los que corresponden al señor [redacted], adquiridos mediante el contrato de compra venta indicado en otra parte de esta sentencia; e) ponderada la documentación que obra en el expediente, este tribunal ha podido comprobar que en el expediente existen una series de actos de ventas de diferentes fechas, las cuales dieron al traste con la que aduce el exponente para justificar sus derechos, respecto a la mejora que adquirió por compra dentro del ámbito de la mencionada parcela núm. 96-A-Ref, del distrito catastral No.16/6 del municipio y provincia de San Pedro de Macoris, a saber: Que mediante

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

contrato de fecha 18/08/1990, legalizado por el Dr. [redacted], abogado notario público del municipio de San Pedro de Macorís, el señor [redacted], quien actuaba por poder especial extendido por los sucesores de [redacted], según poder de fecha 11/01/1990, legalizado por la Licda. [redacted], notaria publica del número correspondiente al Distrito Nacional, según se indica en el referido contrato, vendió el señor [redacted], una porción de terreno con una extensión superficial de trescientos veintiocho metros cuadrados (328MTs2), con mejora, dentro del ámbito de la parcela No. 96-A del Distrito Catastral No.16/6, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, amparado bajo el certificado de título No. 75-163; Que mediante contrato de 16/01/2001, legalizado por el Dr. [redacted], abogado notario público del municipio de San Pedro de Macoris, el señor [redacted], vendió el señor [redacted], una porción de terreno con una extensión superficial de trescientos veintiocho metros cuadrados (328MTs2), con mejora, dentro del ámbito de la parcela No. 96-A del Distrito Catastral No.16/6, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, amparado bajo el certificado de título No. 75-163; Que mediante contrato de fecha 17/04/2009, legalizado por el Dra. [redacted], abogada notaría pública del municipio de San Pedro de Macorís, el señor [redacted], vendió el señor [redacted], una mejora construida de blocks, altura de plato, con tres habitaciones y dos baños, marquesina, sala, la misma ha sido levantada en un solar en terreno dentro del ámbito de la parcela No. 96-A del Distrito Catastral, perteneciente a la [redacted], con una extensión superficial de aproximadamente doce metros (12mtrs) de ancho por veintisiete metros (27 mts) de largo, [redacted] y con las siguientes colindancias: a la derecha: un solar verbo; a la izquierda: un solar verbo; al frente: la calle cuarta; y parte atrás: un solar vacío; Que mediante

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

contrato de fecha 17/03/2011, legalizado por el Dr. [redacted], abogado notario público del municipio de San Pedro de Macorís, el señor [redacted], vendió el señor [redacted], una mejora construida de concreto, a la altura de plato, con tres habitaciones, dos baños, marquesina, sala-comedor y cocina, levantada dicha mejora en un solar cuya dimensiones aproximadas son las siguientes: doce (12) metros de ancho por veintisiete (27) metros de largo, [redacted];
Que mediante contrato de fecha 08/07/2011, legalizado por el Dr. [redacted], abogado notario público del municipio de San Pedro de Macorís, el señor [redacted], vendió el señor [redacted], una mejora construida de concreto, a la altura de plato, con tres habitaciones, dos baños, marquesina, sala comedor y cocina, levantada dicha mejora en un solar cuya dimensiones aproximadas son las siguientes: doce (12) metros de ancho por veintisiete (27) metros de largo, [redacted];
Que mediante contrato de fecha 04/04/2013, legalizado por el Dr. [redacted], abogado notario público del municipio de San Pedro de Macorís, el señor [redacted], vendió el señor [redacted], una mejora construida de concreto, a la altura de plato, consistente en cuatro habitaciones, cuatro baños, marquesina, sala, comedor, cocina y balcón, dicha mejora levantada en un solar cuyas dimensiones son las siguientes: doce metros de ancho por veintisiete metros de ancho, [redacted], de los cuales se deduce, que si bien es cierto que el señor [redacted] no cuenta en la actualidad con un derecho registrado en el ámbito de la parcela en conflicto, empero obviamente si cuenta con un derecho registrable, pues conforme a los indicados contratos el punto de origen, tanto del oponente como del deslindante señor [redacted] se remontan al mismo

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

propietario primigenio, es decir los derechos del señor [redacted], actuando mediante poder especial otorgado por los sucesores de [redacted]; d) En torno a la ocupación material del inmueble pudo comprobar esta corte, que si bien es verdad que la parte apelada señor [redacted], en sus alegatos respecto al fondo del recurso, alega tenerla ocupación del inmueble desde el momento de su adquisición hasta la fecha, sin embargo en sus propias declaraciones d: j la audiencia celebrada en fecha 22 de abril del 2025, este admitió lo indicado inmueble y que la misma la tiene el señor [redacted] lo cual Jiménez, parte también se deduce del hecho de que en sus conclusiones la apelada solicitado el en esta jurisdicción, la ocupación material que detenta el señor [redacted], en torno al inmueble sobre el cual fue practicado el deslinde objeto de la presente controversia. 5-1.- Siendo las cosas así, es criterio unánime de este colectivo, que la ocupación material de los terrenos que se pretende deslindar, constituye un requisito ineludible para poder solicitar la aprobación de un deslinde, lo cual se colige del contenido del artículo 13, de la Resolución Número 790-2022 del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, que textualmente dispone…. Al ejecutar un deslinde, el agrimensor debe cumplir con las disposiciones del Reglamento General de Mensuras Catastrales, relativas a las mensuras catastrales en general, con las especificaciones siguientes: a) Para la ubicación de la porción a deslindar, el Agrimensor se rige en primer lugar, por la ocupación material del propietario y, en segundo lugar, por los linderos indicados en la constancia anotada. En los casos de inmuebles adquiridos de cualquier organismo del Estado Dominicano, la ubicación resulta de los antecedentes de la documentación suministrada por el organismo correspondiente, la que tiene que ser incorporada al expediente.”; lo que significa que el deslinde realizado por una persona que no tiene la ocupación material de los terrenos como es el caso de la especie, resulta ineficaz y afectado de una nulidad insalvable

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

conforme a las normas regentes de la materia inmobiliaria. 5-2. El deslinde que realizó el señor [redacted], en la mencionada parcela 96-A-Ref, del distrito catastral No.16/6ta., del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, que culmino la designación posicional [redacted]82, lo hizo sobre los terrenos que materialmente ocupa el mencionado recurrente, y no sobre terrenos ocupados por el deslindante. Por lo que, ponderando el conflicto de forma en esas condiciones, este Colectivo ha llegado al convencimiento de que debe rechazar el recurso , revocándola íntegramente por los motivos expuestos uf-supra, decretando la nulidad del deslinde practicado por el referido señor Tavares, sobre la parcela 96-A-Ref, que concluyo con el resultado de la parcela Núm. [redacted]82, del Distrito Catastral núm. 16/6ta., del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, toda vez que constituye uno de los ejes cardinales del proceso de deslinde, la ocupación del terreno por parte de quien se pretende deslindar, lo que no se hizo en la ocasión, pues conforme quedó comprobado en el presente caso, . es el actual apelante quien de hecho detenta la mencionada ocupación y no el señor [redacted]; así como de la matrícula expedida a favor de este último como consecuencia del indicado deslinde" (sic).

21. En cuanto al agravio relativo a la falta de ponderación de pruebas determinantes, se advierte que la parte recurrente se limita a denunciar de manera general que la alzada no valoró pruebas preponderantes, sin identificar de forma precisa cuáles documentos o elementos probatorios dejaron de ser ponderados, ni explicar la incidencia decisiva que estos habrían tenido en la solución de la litis.

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

22. Al respecto ha sido juzgado que *para cumplir con el voto de la ley, no basta con indicar en el memorial de casación, la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en qué parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o ese texto legal*[5]; requisitos que no fueron cumplidos en el presente caso, pues se comprueba que el aspecto del medio de casación bajo examen no contiene una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no articular un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho; razón por la cual procede declarar inadmisible el aspecto del medio bajo examen.

23. En cuanto a la alegada desnaturalización y errónea apreciación de los hechos, consistente en que no se tomó en cuenta que, conforme a los diferentes contratos aportados por [redacted], el inmueble por él ocupado era distinto al objeto del deslinde practicado por la parte recurrente, del examen de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* sí ponderó la cadena de actos traslativos depositados al proceso, describiendo las dimensiones, características y antecedentes de la mejora ocupada por el hoy

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 15, 13 de julio de 2011, BJ. 1208.

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

recurrido, así como el origen común de los derechos invocados por las partes; asimismo, la alzada estableció que el deslinde fue ejecutado sobre el área materialmente ocupada por [redacted] y no sobre terrenos poseídos por el deslindante, lo que sirvió de fundamento a la decisión adoptada.

24. En ese sentido, el hecho de que el acto de venta aportado por el hoy recurrente describa una porción de terreno de doce (12) metros de ancho por veintisiete (27) metros de largo (324.00 m²), mientras el deslinde recae sobre una superficie de seiscientos (600.00 m²), no constituye por sí solo un elemento suficiente para desvirtuar la apreciación realizada por los jueces del fondo, en la medida en que la determinación de correspondencia entre el área deslindada y la ocupación material invocada constituye una cuestión de hecho sometida a la soberana apreciación de los jueces del fondo, sustentada en el conjunto de pruebas regularmente aportadas al proceso.

25. Asimismo, contrario a lo alegado por la recurrente, la alzada ponderó los documentos relativos a los derechos invocados, incluyendo los antecedentes contractuales incorporados al expediente, entre ellos la constancia anotada núm. [redacted] y los actos sucesivos de transferencia, los cuales fueron

analizados dentro del contexto de la controversia para establecer el alcance real de los derechos en litis.

26. En lo que respecta a la ausencia de un informe técnico emitido por agrimensor o por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, la falta de dicho elemento no impedía al tribunal de alzada formar su convicción a partir de las demás pruebas regularmente debatidas, especialmente cuando la determinación de la ocupación material y la correspondencia de los derechos puede ser establecida por los jueces del fondo en ejercicio de su soberana apreciación de los hechos. De hecho, fue precisamente la ocupación material por parte de [redacted] lo que determinó la razón de lo decidido por parte de la alzada, ya que luego de ésta valorar todos los elementos probatorios sometidos a su escrutinio, determinó que materialmente el inmueble estaba siendo ocupado por [redacted] y que al momento en que [redacted] decide deslinar su porción de terreno, lo hizo sobre los terrenos que ya estaban siendo ocupados por el primero, de ahí que fue válidamente establecido por el tribunal *a quo* y, con lo cual concuerda esta corte de casación, que uno de los ejes cardinales para ejecutar de manera regular un deslinde es que la porción de terreno sometida a dichos trabajos se encuentre siendo ocupada por la parte solicitante; siendo esta una

condición no concurrente en la especie, debido a que igualmente fue verificado en este caso que conforme con las declaraciones dadas por [redacted] en la audiencia celebrada en fecha 22 de abril de 2025, este mismo declaró al tribunal que no tenía la ocupación del inmueble y que esta era ejercida por [redacted].

27. Ha sido criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia *que la valoración de las pruebas corresponde soberanamente a los jueces del fondo, cuya apreciación escapa al control de la casación salvo desnaturalización o falta de ponderación de pruebas decisivas*[6], lo que no se verifica en la especie, sino que, por lo contrario, el tribunal *a quo* valoró las pruebas y declaraciones sometidas a su consideración y de su análisis conjunto pudo determinar que el proceso de deslinde sometido a requerimiento de [redacted] no cumplía con las condiciones necesarias para que fuera acogido como bueno y válido, siendo estas apreciaciones realizadas conforme con su poder soberano de apreciación de las pruebas, por lo que procede desestimar los medios examinados.

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1481, 31 de agosto 2018. BJ.1293

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

28. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

29. 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:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202500397, de fecha 2 de diciembre de 2025

Exp. núm.: 0337-22-00529
Solicitud núm.: 2026-R0038007
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 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 que figuran en la estampa.

am

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0184-22-00352
Solicitud núm.: 2026-R0639402
Recurrente: Leafar Construction, C. por A.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1649

[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 la entidad Leafar Construction, C. por A., contra la sentencia núm. 1278-2026-SENT-00029, de fecha 4 de marzo de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0184-22-00352
Solicitud núm.: 2026-R0639402
Recurrente: Leafar Construction, C. por A.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de mayo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de la entidad Leafar Construction, C. por A., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 3 de junio de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, incoada por [redacted] y [redacted], contra la compañía Leafar Construction, C. por A., en relación a la designación posicional [redacted]56, municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Altagracia dictó la sentencia núm. 1862-2024-00153, de fecha 9 de mayo de 2024, la cual declaró nulo los trabajos de deslinde.

Exp. núm.: 0184-22-00352
Solicitud núm.: 2026-R0639402
Recurrente: Leafar Construction, C. por A.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la sociedad comercial Leafar Construction, C. por A., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 1278-2026-SENT-00029, de fecha 4 de marzo de 2026, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: rechaza el recurso de apelación interpuesto por la compañía Leafar Construction, C. por A., mediante instancia suscrita por uno de sus abogados (licenciado [redacted]) y depositada en fecha 22 de julio de 2024, en contra la sentencia núm. 1862-2024- 00153, dictada en fecha 9 de mayo de 2024, por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia, en relación con la designación posicional [redacted]56 del municipio de Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia; y también en contra del señor [redacted]; en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia impugnada, cuyo dispositivo figura transcrito en el cuerpo de la presente decisión. **SEGUNDO**: ordena a la secretaria titular de este tribunal superior de tierras que notifique una copia de esta sentencia al Registro de Títulos de La Altagracia y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, el primero, para que cancele la nota preventiva generada con motivo de la litis de que se trata, en caso de estar inscrita y, el segundo, para los fines legales correspondientes. **TERCERO**: ordena igualmente a la secretaria titular de este tribunal superior de tierras que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en las instalaciones de este órgano judicial o por medios digitales oficiales de la jurisdicción inmobiliaria, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

Exp. núm.: 0184-22-00352
Solicitud núm.: 2026-R0639402
Recurrente: Leafar Construction, C. por A.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación procesal, desnaturalización y ausencia agravio. **Segundo medio:** Desnaturalización del contrato de venta, errónea interpretación de las colindancias y falta de base legal en la valoración de la prueba técnica. **Tercer medio:** Falta de motivación, insuficiencia de motivos, falsa aplicación de precedentes jurisprudenciales y falta de base legal".

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] solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el recurso por falta de interés casacional, al omitir la parte recurrente justificar y

acreditar de manera individualizada cada una de las causales por la cual justifica su recurso de casación.

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.

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*

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

Exp. núm.: 0184-22-00352
Solicitud núm.: 2026-R0639402
Recurrente: Leafar Construction, C. por A.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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[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*

[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.

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 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.

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, es 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, segundo y parte del tercer medios de casación violación procesal, desnaturalización, ausencia de agravio, desnaturalización del contrato de venta, errónea interpretación de las colindancias, falta de base legal, falta y ausencia de motivos; mientras que por otro lado, alega en otra parte de su tercer medio, aduce falsa aplicación de precedentes jurisprudenciales cuya naturaleza es del tipo que genera un

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

interés casacional objetivo, por lo que 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 *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 generan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales

15. Apuntala la parte recurrente en su primer medio de casación, en síntesis, que el tribunal *a quo* en la sentencia impugnada incurrió en violación de los artículos 68 y 69 de la Constitución, relativos a los principios de tutela judicial efectiva y debido proceso, al confirmar la nulidad del deslinde sobre la base de alegadas irregularidades de notificación sin demostrar la existencia de un agravio concreto o una verdadera indefensión procesal. Argumenta que [redacted] fue citado mediante acto de alguacil para el proceso de deslinde, por lo que el tribunal *a quo* erró al considerar irregular dicha notificación únicamente porque fue practicada en Higüey y recibida por un familiar. Asimismo, sostiene que la falta de citación de [redacted] de

Exp. núm.: 0184-22-00352
Solicitud núm.: 2026-R0639402
Recurrente: Leafar Construction, C. por A.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Julián carecía de relevancia jurídica, toda vez que esta no formuló reclamación propia ni demostró perjuicio alguno. Según la parte recurrente, la alzada desnaturalizó el alcance jurídico de la notificación realizada mediante acto núm. 181-2014 de fecha 29 de abril de 2014 del ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal del Distrito Judicial de La Altagracia, pues aplicó un criterio excesivamente formalista y declaró la nulidad del deslinde prescindiendo de la demostración de una afectación real al derecho de defensa, en contradicción con la jurisprudencia que exige la comprobación de un perjuicio efectivo para que proceda la nulidad procesal.

16. Para fundamentar su sentencia, el tribunal *a quo* estableció, entre otros motivos, lo que se transcriben a continuación:

"…10.- Para acoger la citada litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde incoada por los señores [redacted] y [redacted], en contra de la compañía Leafar Construction, C. por A., el tribunal "a quo" se basó, en esencia, en los motivos siguientes: "(. . .); 10. En ese orden de ideas, este tribunal de la simple observación del contrato de venta y los planos aprobados primigeniamente, así también del informe del agrimensor [redacted], infiere que los trabajos de deslinde se hicieron en una parte de la parcela que no es, puesto que en el contrato de venta como referencia al norte dice carretera Higüey La Otra Banda; y en el deslinde aprobado dice al norte: carretera Higüey-La Otra Banda/ p. No. 1 (resto) plaza Columbus; sin embargo lo que se pactó es que al norte sólo estaba la carretera Higüey La Otra Banda; de igual manera el tribunal ha observado que no fue citada la esposa del vendedor, copropietaria del

inmueble y firmante en el contrato de venta, así mismo observa que el señor [redacted], no fue citado en el domicilio que se indica en el contrato de venta que es en Santo Domingo, Distrito Nacional, verificando el tribunal del acto 181-2014, de fecha 29 de abril de 2014, que fue citado en Higüey y que el acto lo recibió un primo, por lo que el tribunal entiende que dicho acto fue irregular y no cumplió con su finalidad. 11.Ante las irregularidades precedentemente descritas, las mismas conducen a la nulidad de los trabajos ejecutados en esas condiciones ; que en ese sentido ha precisado la jurisprudencia lo siguiente: ante un deslinde hecho sin citar a los condueños ni a los colindantes de la parcela, y sobre una porción de terreno que no estaba siendo ocupada por el deslindante, sino por otra persona, el tribunal debe no solo rechazar los trabajos sino también revocar la resolución que los aprobó, así como ordenar un nuevo deslinde. SCJ, Salas Reunidas, 17 de agosto de 2016, núm. 7, BJ 1269, pp. 98-110, criterio jurisprudencial que este tribunal hace suyo, así las cosas se acogerán las conclusiones de la parte demandante y en consecuencia se declaran nulos los trabajos de deslinde, en cuanto a la resultante número [redacted]56, con una extensión superficial de 14,615.00 metros cuadrados, y se ordena al Registrador de Títulos de Higüey reestablecer los derechos como se encontraban antes de iniciar los referidos trabajos de deslinde y emitir la correspondiente constancia anotada a favor de Los señores [redacted] y [redacted], tal y como se hará constar en el dispositivo de esta decisión.. . ./" (sic.). … **15.-** Además de lo anterior, en el plano de la parcela posicional resultante del deslinde impugnado se evidencia que esta tiene una dimensión distinta a la porción de terreno que había sido vendida y sobre la que tenía derecho la parte recurrida, puesto que fue pactado que esta tendría "un frente de 50 metros y un fondo de 292.30 metros". Y como si lo anterior fuera poco, de los hechos comprobados en el párrafo núm. 12 "ut supra", ciertamente se advierte que, como también precisa el tribunal "a quo", no se ha probado que la copropietaria y covendedora, señora [redacted], esposa del

Exp. núm.: 0184-22-00352
Solicitud núm.: 2026-R0639402
Recurrente: Leafar Construction, C. por A.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

copropietario y covendedor, señor [redacted], haya sido citada para el proceso de deslinde ahora impugnado, puesto que solo consta que se citó a este último y en un domicilio distinto al que figura en el contrato de compraventa intervenido entre las partes" (sic).

17. Del examen del medio analizado, así como de los motivos de la sentencia impugnada y demás documentos que conforman el presente recurso, esta Sala Tercera ha podido comprobar que, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, la nulidad retenida por los jueces de fondo no se sustentó en una mera irregularidad formal carente de trascendencia jurídica, sino en la comprobación de defectos sustanciales que comprometieron directamente el cumplimiento de los requisitos de publicidad y contradicción inherentes al procedimiento de deslinde. De las comprobaciones contenidas en las sentencias de fondo se establece que [redacted], copropietaria del inmueble y co-vendedora en el contrato de venta que dio origen a los derechos invocados por la hoy parte recurrente, no fue citada al procedimiento de deslinde, pese a formar parte interesada del proceso. Asimismo, se comprueba que, respecto de [redacted], los jueces verificaron que la citación fue practicada en una dirección ubicada en el municipio Higüey, específicamente en la calle Las Carreras núm. 142, cuando de la documentación que integra el expediente se desprende que señor tenía domicilio en la calle Presidente Irigoyen núm. 11, sector Zona Universitaria,

Santo Domingo, Distrito Nacional, lugar que figura en el contrato de venta aportado al proceso.

18. La relevancia de esta circunstancia no radica únicamente en una discrepancia formal relativa al lugar de notificación, sino en que la misma permitió a los jueces concluir razonablemente que el acto no cumplió su finalidad esencial de poner al interesado en condiciones reales de conocer la existencia del procedimiento y ejercer oportunamente sus medios de defensa. Más aún, el propio acto de alguacil evidencia que la diligencia no fue recibida personalmente por el requerido, sino por un tercero en el lugar donde fue practicada.

19. En ese contexto, resulta incorrecta la afirmación de la parte recurrente de que el tribunal *a quo* declaró la nulidad sin verificarse agravio alguno. El agravio fue precisamente identificado por los jueces del fondo al constatar que un procedimiento destinado a individualizar y transformar derechos registrados avanzó sin que una de las copropietarias fuese llamada al proceso y sin que existiera garantía suficiente de que el otro titular hubiera tenido conocimiento efectivo de las actuaciones. Tal situación es precisamente la que la normativa inmobiliaria procura evitar mediante las exigencias de publicidad y contradicción que caracterizan el deslinde.

20. En ese sentido, ha sido jurisprudencia firme que *en un proceso de deslinde* es *deber de los jueces del fondo comprobar que todos los procedimientos de publicidad establecidos por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos fueron cumplidos, como es la notificación a los copropietarios y colindantes del terreno, a fin de salvaguarda sus derechos registrados o registrables dentro del inmueble en cuestión*[5]; en ese orden, el deslinde posee naturaleza contradictoria, cuya finalidad es poner en conocimiento de los interesados y los colindantes las operaciones técnicas que podrían afectar sus derechos. Criterio que, precisamente, fue aplicado por la jurisdicción de fondo en el presente caso.

21. Tampoco se advierte la alegada desnaturalización del acto de notificación. Conviene recordar que, conforme a la jurisprudencia constante, *la desnaturalización es el desconocimiento por parte de los jueces del fondo del sentido claro y preciso de un hecho o documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza*[6]. En la especie, los jueces no modificaron el contenido del acto núm. 181-2014 de fecha 29 de abril de 2014 del ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal del Distrito Judicial de la Altagracia; por el contrario, examinaron su contenido y concluyeron, dentro de las

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 181, 16 de diciembre 2020, BJ. 1321, pp. 5483-5490.
[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 205, 28 de febrero 2017, BJ. 1275, pp. 1879-1888; sent. núm. 9, 2 de abril 2014, BJ. 1241, pp. 160-168; sent. núm. 35, 18 de julio 2012, BJ. 1220, pp. 382-390; Tercera Sala, sent. núm. 90 y 96, 28 de octubre 2020, BJ. 1319, pp. 4773-4779; y 4829-4838; sent. núm. 23, 16 de febrero 2003, BJ. 1109, pp. 759-773.

facultades soberanas de apreciación de la prueba que les son reconocidas, que la diligencia fue practicada en un domicilio distinto al que resultaba de los documentos contractuales y que tampoco fue realizada a su persona, por lo que el acto no garantizaba que el destinatario tuviera conocimiento efectivo del procedimiento, como efectivamente así se comprobó con la incomparecencia de los ahora recurridos en la instrucción del proceso que dio como resultado la sentencia núm. [redacted]803 de fecha 27 de junio de 2014, que ordenó el deslinde del inmueble en litis. Tal razonamiento constituye una valoración probatoria y no una desnaturalización.

22. Igualmente carece de fundamento el argumento según el cual la ausencia de reclamación autónoma por parte de [redacted] impediría invocar la irregularidad constatada. La propia sentencia de primer grado y la decisión de alzada verificaron que la acción en nulidad fue promovida conjuntamente por [redacted] y [redacted] en sus respectivas condiciones de copropietarios y covendedores del inmueble afectado. En consecuencia, los jueces no construyeron una indefensión hipotética o abstracta, sino que apreciaron una lesión denunciada directamente por la titular que no fue citada al procedimiento de deslinde.

23. Finalmente, resulta pertinente destacar que la parte recurrente tampoco identifica ni aporta elemento probatorio alguno capaz de desvirtuar las comprobaciones realizadas por los jueces del fondo respecto de la falta de citación de la copropietaria o respecto de la irregularidad de la notificación practicada a [redacted]. Su crítica se limita esencialmente a discrepar de las conclusiones adoptadas por los tribunales de fondo, sin demostrar la existencia de una violación a un derecho fundamental o normativo concreto ni la desnaturalización de algún elemento de prueba, lo que resulta insuficiente para caracterizar los vicios denunciados en casación y en consecuencia, procede desestimar el primer medio de casación invocado.

24. Para apuntalar su segundo medio y parte del tercer medio de casación, los cuales se examinan reunidos por su vinculación, la recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización del contrato de venta de fecha 20 de mayo de 2002, convenido entre [redacted] y [redacted] a favor de la compañía Leafar Construction, C. Por A., legalizadas las firmas por el Dr. [redacted], al realizar una interpretación errónea de las colindancias y en falta de base legal, al concluir que el deslinde fue realizado en una ubicación distinta de la porción de terreno originalmente vendida. Afirma que la referencia a "Plaza Columbus" incorporada en los trabajos técnicos constituía un

elemento meramente descriptivo del entorno físico y no una modificación sustancial de la ubicación del inmueble, por lo que el tribunal *a quo* otorgó un alcance incorrecto a dicha mención.

25. Asimismo, reprocha que los jueces hayan conferido valor probatorio determinante al informe técnico privado del agrimensor [redacted], pese a no tratarse de un informe emitido por los órganos técnicos de la jurisdicción inmobiliaria, alegando que dicho documento no podía prevalecer sobre los trabajos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y previamente validados mediante sentencia definitiva. Del mismo modo, denuncia que la decisión carece de motivación suficiente, pues no identifica coordenadas incompatibles, superposición material, exceso o déficit superficial concreto que justifique la nulidad del deslinde, incurriendo además en insuficiencia de motivos y falta de base legal al asumir como concluyentes las afirmaciones contenidas en el informe técnico privado y en las diferencias advertidas entre el contrato y el deslinde aprobado.

26. Para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* estableció los motivos siguientes:

"…**13.-** Del estudio de los elementos de prueba regularmente aportados y de la instrucción del proceso, esta corte ha podido establecer lo siguiente: a) Que según contrato de venta de fecha 20 de mayo de 2002, los señores [redacted] y [redacted] venden a la compañía

Exp. núm.: 0184-22-00352
Solicitud núm.: 2026-R0639402
Recurrente: Leafar Construction, C. por A.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Leafar Construction, C. por A., una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela 1 del distrito catastral núm. 11/1 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, amparada por la constancia anotada en el Certificado de Título núm. 61-81, expedida por el Registro de Títulos de Higüey, con una extensión superficial de 14,615 m2, con los linderos siguientes: al norte, carretera Higüey-La Otra Banda; al sur, de la parcela núm. 1; al este, de la parcela núm. 1 y al oeste, de la parcela núm. 1. Dicha porción de terreno tendrá un frente de 50 metros y un fondo de 292.30 metros y sus linderos serán al norte, carretera Higüey – La Otra Banda; al sur, parcela 1; al este, parcela 1; y al oeste, parcela 1. b) Que la indicada porción de terreno fue sometida a un proceso de deslinde, el cual fue aprobado técnicamente por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, mediante oficio aprobación fechado 1 de noviembre de 2013, resultando la parcela [redacted]56, con una superficie de 14,615.00 m2, ubicada en La Otra Banda, municipio de Higüey, provincia La Altagracia. Además, dicho deslinde fue aprobado judicialmente mediante sentencia núm. [redacted]0803, dictada en fecha 22 de mayo de 2014, por el Tribunal de Tierras Jurisdicción Original de La Altagracia. c) Que según el informe técnico fechado 12 de agosto de 2013, emitido por la agrimensora contratista de los citados trabajos de mensura para deslinde, [redacted], CODIA núm. 21119, el área de la parcela resultante fue de 14,615.00 m2 y sus colindancias son las siguientes: al norte, carretera Higüey-La Otra Banda/ p. núm. 1 (resto) Plaza Columbus; al sur, P. núm. 1 (resto) [redacted]; este, P. núm. 1 (resto) Plaza Columbus/ P. núm. 1 (resto) [redacted]; y al oeste, carretera Higüey-La Otra Banda/ P. núm. 1 (resto) [redacted]. Y d) Que en un "informe especial" técnico privado fechado 18 de agosto de 2022, emitido por el agrimensor [redacted], CODIA núm. 36450, este concluye indicando que los derechos obtenidos mediante el contrato de venta ya indicado no fueron aplicados donde se pactó (ni en la ubicación ni en las dimensiones acordadas**). 14.-** En tales condiciones,

este tribunal superior de tierras entiende que ha quedado establecido que el deslinde aprobado a favor de la parte ahora recurrente, sociedad comercial Leafar Construction, C por A., fue realizado en una ubicación distinta a la que le había sido vendida por la parte ahora recurrida, señores [redacted] y [redacted], mediante el contrato de venta fechado 20 de mayo de 2002, como señaló el primer tribunal, a saber: "(. . .); los trabajos de deslinde se hicieron en una parte de la parcela que no es, puesto que en el contrato de venta, como referencia al norte, dice carretera Higüey - La Otra Banda; y en el deslinde aprobado dice al norte: carretera Higüey - La Otra Banda/ p. No. 1 (resto) plaza Columbus; sin embargo lo que se pactó es que al norte solo estaba la carretera Higüey - La Otra Banda. . ./" (sic).

27. De la valoración de los medios bajo estudio, esta Tercera Sala ha podido determinar, en un primer término, en cuanto a la alegada desnaturalización del contrato de venta anteriormente señalado, que el mismo carece de demostración concreta, debido a que la parte recurrente no identifica disposición contractual alguna cuyo contenido haya sido modificado por los jueces del fondo, ni señala de qué forma éstos atribuyeron al contrato un sentido distinto al que resulta de su propio texto, o de la comparación realizada de los trabajos de deslinde impugnados, limitándose a señalar que el tribunal *a quo* omitiendo ponderar respecto a la incorporación en los trabajos de la "plaza Columbus" como un elemento descriptivo; sin embargo, no establece en su argumentación la importancia o relevancia del referido alegato para generar una solución jurídica distinta en el presente caso. Esta

Exp. núm.: 0184-22-00352
Solicitud núm.: 2026-R0639402
Recurrente: Leafar Construction, C. por A.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Sala considera, por el contrario, que las sentencias examinadas ponen de manifiesto que los tribunales compararon el contenido del contrato de venta con los resultados de los trabajos técnicos aprobados y con los informes sometidos al debate, concluyendo que existían diferencias relevantes respecto de la ubicación y configuración de la porción deslindada. Tal apreciación constituye una labor propia de valoración probatoria y no una desnaturalización de documentos, por lo que debe concluirse que el referido agravio carece de total pertinencia y debe en consecuencia ser desestimado.

28. Por otro lado, si bien la parte recurrente formula críticas contra la valoración del informe técnico elaborado por el agrimensor [redacted], CODIA núm. 36450 de fecha 18 de agosto de 2022; del examen de la sentencia impugnada esta Sala advierte que la parte hoy recurrente no formuló oposición, objeción ni cuestionamiento alguno respecto a la veracidad o pertinencia del referido informe, en el estadio procesal oportuno ante los jueces de fondo, esto es, que no hizo uso de los procedimientos puestos a su alcance por la ley, como sería un contraperitaje, experticia o cualquier medio procesal idóneo destinado a destruir su eficacia probatoria contra el referido documento que fue aportado regularmente, máxime cuando se comprueba la ponderación del referido informe pericial desde la instrucción realizada en el tribunal de primer grado. En efecto, no se evidencia

que tales alegatos —relativo a la eficacia del informe pericial como elemento probatorio— hayan sido sometidos al escrutinio del tribunal de alzada ni integrada el marco del debate contradictorio. En consecuencia, los señalamientos introducidos por primera vez en esta fase extraordinaria constituyen medios nuevos, proscritos en materia de casación por el artículo 17 de la Ley núm. 2-23 de Recurso de Casación.

29. Dicha normativa impide a las partes introducir en sede casacional argumentos fácticos o jurídicos no sometidos previamente a la apreciación de los jueces del fondo, por cuanto la función de esta jurisdicción se limita al control de la legalidad de la sentencia impugnada, y no a la reconfiguración del debate probatorio. En virtud de lo anterior, las criticas realizada contra dicho informe pericial resultan inadmisibles.

30. Por otro lado, esta Tercera Sala considera que tampoco prospera la alegada falta de motivación, contradicción y falta de base legal argüida, ya que de la lectura de la sentencia se advierte que el tribunal *a quo* expuso de manera clara las razones que justificaron la confirmación de la nulidad del deslinde. En efecto, hizo constar las diferencias observadas entre la descripción contractual y las colindancias contenidas en los trabajos técnicos aprobados; ponderó las conclusiones de la prueba técnica sometida al contradictorio; verificó que la

parcela resultante presentaba una configuración distinta a la prevista en el contrato de venta; constató las irregularidades advertidas en las actuaciones de publicidad del deslinde; y concluyó que tales circunstancias justificaban la nulidad pronunciada por el tribunal de primer grado.

31. En ese contexto, la jurisprudencia constante ha establecido que *la falta de motivos solo puede existir cuando de los considerandos emitidos por los jueces de segundo grado no se comprueban los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley*[7]. Estas razones permiten a esta Sala como corte de casación verificar el fundamento jurídico de la decisión, satisfaciendo así las exigencias constitucionales y jurisprudenciales sobre las motivaciones de la sentencia.

b) En relación con el medio sobre el cual 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

32. Apuntala la parte recurrente en otra parte de su tercer medio de casación en esencia, que el tribunal *a quo* realizó una aplicación incorrecta del precedente contenido en la decisión de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia de fecha 17 de agosto de 2016, relativo a deslindes practicados sobre terrenos ocupados por terceros sin citación de colindantes

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 2, 7 de marzo 2012, BJ., 1216, pp. 146-151.

ni ocupantes reales, pues en la especie el tribunal *a quo* no fijó como hecho comprobado la existencia de una ocupación material incompatible, ni determinó que la parcela resultante estuviera siendo ocupada por terceros distintos a la hoy recurrente. A pesar de ello, el tribunal extrapoló mecánicamente dicho criterio jurisprudencial a un caso completamente distinto, donde la controversia gira esencialmente en torno a referencias descriptivas, dimensiones y alegadas irregularidades de notificación, sin establecer los supuestos fácticos indispensables para aplicar válidamente el precedente invocado.

33. En el presente caso, tras la debida ponderación del segundo aspecto del tercer 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 del examen de su desarrollo se advierte que la parte recurrente se limitó a solicitar la casación de la sentencia impugnada alegando una errada aplicación de precedentes jurisprudenciales, 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 declara inadmisible el aspecto examinado por falta de interés casacional objetivo, y con ello procede rechazar el presente recurso de casación.

34. 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:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la entidad Leafar Construction, C. por A., contra la sentencia núm. 1278-2026-SENT-00029, de fecha 4 de marzo de 2026, dictada por el Tribunal Superior de

Exp. núm.: 0184-22-00352
Solicitud núm.: 2026-R0639402
Recurrente: Leafar Construction, C. por A.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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].

[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.