REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0227-23-00617
Solicitud núm.: 2026-R0076121
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1542

[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. 2025-0375 de fecha 3 de diciembre de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0227-23-00617
Solicitud núm.: 2026-R0076121
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de enero de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial suscrito por el Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad Tenedora 991520, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 6 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted] y Dr. [redacted].

3. De igual manera la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 9 de febrero de 2026, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde y cancelación de certificado de título en relación con la parcela núm. 125, DC.

Exp. núm.: 0227-23-00617
Solicitud núm.: 2026-R0076121
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

núm. 03, municipio Cabrera, provincia María [redacted], incoada por [redacted] contra [redacted], [redacted], [redacted] y la razón social Tenedora 991520, SRL., el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted] dictó la sentencia núm. [redacted]4 de fecha 14 de octubre de 2024, que rechazó las litis.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2025-0375 de fecha 3 de diciembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación, interpuesto en fecha 14 de noviembre del año 2024, por el señor, [redacted], a través de su abogados constituidos y apoderados especiales, el Dr. [redacted] y el Licdo. [redacted], en contra de la Sentencia No. [redacted]4, de fecha 14 de octubre, del año 2024, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted], en relación al inmueble identificado como la Parcela No. 125 del Distrito Catastral número 03 del municipio de Cabrera, provincia María [redacted], y con el mismo, las conclusiones vertidas por el Dr. [redacted], en representación de la parte recurrente, por los motivos que constan anteriormente. **SEGUNDO:** Acoge, las conclusiones al fondo presentadas por la Licda. [redacted], en representación de la Sociedad Comercial, Tenedora 991520, S.R.L., parte co-recurrida, como por el Licdo. José Miguel

Exp. núm.: 0227-23-00617
Solicitud núm.: 2026-R0076121
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], en representación de los señores, [redacted], [redacted] y [redacted], en virtud de los motivos que preceden. **TERCERO:** Ordena a la Secretaría General de este Tribunal, conforme las disposiciones del artículo 100, párrafo 1 y 132, párrafo 1V del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, según Resolución 787-2022 de la Suprema Corte de Justicia, disponer el envío de esta sentencia por ante el Registro de Títulos de Nagua, provincia María [redacted], una vez la presente decisión esté investida de fuerza ejecutoria, a fin de darle ejecución a la misma. **CUARTO:** Condena, al señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor y provecho de los abogados apoderados de las partes recurridas **QUINTO:** Confirma la Sentencia No. [redacted]4, de fecha 14 octubre del año 2024, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted], cuya parte dispositiva es la siguiente: Primero: Declara buena y válida en cuanto a la forma la presente Litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde y cancelación de certificado de título, intentada por [redacted], en contra de [redacted], [redacted], Elma [redacted] y la entidad, "Tenedora 991520, S.R.L", respecto de los derechos de propiedad dentro de la parcela 125 del Distrito Catastral número 03, del municipio de Cabrera, provincia María [redacted], por haber sido interpuesta en tiempo hábil y de conformidad con los procedimientos legales establecidos; Segundo. En cuanto al fondo, rechaza las pretensiones de la parte demandante, por falta de pruebas, en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión; Tercero: Condena a la parte demandante, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados que postulan por la parte demandada, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; Cuarto. Ordena a la Oficina de Registro de Títulos de María [redacted] la cancelación de la nota preventiva

generada por la presente Litis, una vez y para el caso de que la presente decisión adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada". **SEXTO:** Ordena a cargo de la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, el envío de esta sentencia, por ante el Registro de Títulos de Nagua, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Noreste, a los fines correspondientes" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a la Constitución y la ley. **Segundo medio**: Desnaturalización de los hechos. **Tercer medio:** Falta de valoración de documentos decisivos aportados al proceso; y violación al derecho de defensa, al no permitir la audición de testigos y la comparecencia de las partes" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

7. 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

8. En su memorial de defensa la parte correcurrida sociedad comercial Tenedora 991520, SRL., solicita de manera principal, que se declare

inadmisible el presente recurso de casación por carecer de interés casacional, en violación al artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

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

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

11. 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:*

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

estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

12. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos 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].

13. 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*

[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.

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].

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

15. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que causa un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en aspectos de su primer y segundo medios de casación, incorrecta valoración de las pruebas y desnaturalización de los hechos, así como violación a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, al no ponderar debidamente los documentos; que, por otro lado, del desarrollo argumental de aspectos contenidos en el primer y tercer medios de casación

[4] Op. cit.

se desprende que su verdadero agravio se sustenta en la alegada vulneración del artículo 51 de la Constitución y en la inobservancia del artículo 1108 del Código Civil, lo cual obliga a valorar su admisibilidad y pertinencia desde la óptica del interés casacional objetivo, *por lo que se rechaza el incidente propuesto y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el presente 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

16. Para apuntalar algunos aspectos de su primer y segundo medios de casación, examinados de manera conjunta por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una incorrecta valoración de las pruebas y desnaturalización de los hechos, así como en violación a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, al no ponderar debidamente los documentos que, según sostiene, acreditaban sus derechos registrados sobre una porción de terreno dentro de la parcela núm. 125, DC. núm. 3, municipio Cabrera, a saber: el certificado de título núm. 61-6, inscrito bajo el núm. 702, libro núm. 11, folio núm. 176 de fecha 17 de marzo de 1993; la carta constancia anotada en el certificado de título matrícula núm. [redacted] de fecha 24 de mayo de 2012; así como la observación emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Nordeste

Exp. núm.: 0227-23-00617
Solicitud núm.: 2026-R0076121
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

en el expediente núm. [redacted]390 relativa al presunto solapamiento de la designación catastral núm. [redacted]31 y los documentos que acreditaban su condición de ciudadano estadounidense; que el tribunal *a quo* ignoró que [redacted] realizó el deslinde y subdivisión del inmueble aproximadamente 25 años después de que él adquiriera sus derechos; que el tribunal *a quo* exigió pruebas irrelevantes respecto del objeto del litigio y desconoció que el conflicto sobre la porción de terreno quedaba evidenciado con la referida observación catastral aportada al proceso. Finalmente, sostiene que con dicha actuación el tribunal *a quo* vulneró los artículos 39, 68 y 69 de la Constitución, relativos a la igualdad, las garantías de los derechos fundamentales y la tutela judicial efectiva.

17. La valoración del aspecto y el medio reunidos requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción *a qua*, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted] es titular de una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela núm. 125, DC. núm. 3, municipio Cabrera, provincia María [redacted], amparada en la constancia anotada del certificado de título núm. 61-6, de fecha 17 de marzo de 1993, con una extensión de cuatro (4) tareas de tierras; b) que [redacted] era titular de derechos dentro de la referida parcela núm. 125, amparados en la carta constancia

Exp. núm.: 0227-23-00617
Solicitud núm.: 2026-R0076121
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

anotada del certificado de título núm. [redacted], de fecha 24 de mayo de 2012, con una extensión de 22,582.37 metros cuadrados; c) que [redacted] procedió a realizar trabajos de deslinde y subdivisión sobre el referido inmueble, resultando las parcelas núms. [redacted]15, [redacted]31 y [redacted]45, DC. núm. 3, municipio Cabrera; d) que la parcela resultante, identificada con la designación catastral núm. [redacted]31, con una extensión de 8,506.45 metros cuadrados, fue transferida a favor [redacted] y [redacted], y posteriormente a la razón social Tenedora 991520, SRL.; e) que [redacted] incoó una litis sobre derechos registrados, solicitando la nulidad de los referidos trabajos de deslinde por alegada afectación a su porción de terreno y por resultar violatorio a su derecho de propiedad; litis que fue decidida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted], mediante sentencia núm. [redacted]4 de fecha 14 de octubre de 2024, que rechazó la demanda por falta de pruebas técnicas suficientes que demostraran la superposición entre la porción reclamada y las parcelas resultantes del deslinde; f) que inconforme con esa decisión, [redacted] recurrió en apelación la citada decisión, recurso que fue rechazado mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

Exp. núm.: 0227-23-00617
Solicitud núm.: 2026-R0076121
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

"4. Que, el juez de primer grado, al decidir el asunto del cual se encontraba apoderado, hizo constar los siguientes motivos: "A) De su parte, en este tribunal no ha podido ser comprobado como hechos ciertos que: (a) el señor [redacted], se fuese a residir a los Estados Unidos por muchos años, (b) a pesar de residir fuera del país haya posesión material del inmueble, (c) que los dos alegatos antes mencionados realmente de público conocimiento en la sección de Abreu, pero sobre todo (d) que las operaciones de deslinde, subdivisión y transferencia de una de las porciones subdivididas hechas por los hoy demandados en esta Litis hayan sido en detrimento de la porción de terreno de la cual [redacted] señala; B) En efecto, se ha alegado que [redacted] deslindó y procedió a subdividir la parcela en tres porciones, donde resultó además una diferencia de 3,132.12 metros cuadrados, y que esas operaciones incluyeron las 4 tareas de tierras de Rómulo, y que de esta circunstancia, el tribunal no tiene evidencia; C) Tampoco cuenta con pruebas de que el inmueble identificado como la posicional [redacted]31, con una superficie de 8,506.45 metros cuadrados, que el señor [redacted] vendió a [redacted] y [redacted] es Justamente donde se encuentran las 4 tareas de tierras de la parte demandante; D) En la especie, no contando la parte demandante con un derecho deslindado dentro de la parcela 125 del Distrito Catastral número 3 del municipio de Cabrera, estaba dentro de su carga probatoria demostrar a este tribunal el hecho de que las 4 tareas (equivalentes matemáticamente a 2,515.44 metros cuadrados) de su propiedad coinciden ser con la posicional [redacted]31, que surge del procedimiento de deslinde y subdivisión hecho por los hoy demandados". 6. Para adentrarnos en el fondo del asunto, resulta de interés indicar que, en el presente caso, no es un hecho controvertido que el impugnante, señor

Exp. núm.: 0227-23-00617
Solicitud núm.: 2026-R0076121
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], es propietario de una porción e terreno dentro del ámbito de la Parcela 125 del Distrito Catastral número 03 del municipio de Cabrera, adquirida en el año 1987, y de la cual formalmente es titular, de conformidad con la Constancia Anotada del Certificado de Título No. 616, expedido por el Registro de Títulos, y que fue aportada en el presente proceso; que, en atención a lo argumentado por señor el accionante, de que la porción individualizada por el [redacted], se realizó sobre sus derechos dentro de la parcela antes mencionada, dicho señor estaba en la obligación de ponderar tribunal en condiciones de poder valorar la alegada nulidad; sin embargo, tal como estableció el juez de primer grado, no existen en el expediente medios de pruebas fehacientes capaces de demostrar lo argumentado por la parte recurrente, en el sentido de que, si bien el recurrente alega estaba residiendo fuera del país al momento de que se realizaron los trabajos técnicos atacados, también es cierto, que tal condición no le impide a un propietario y ocupante de un inmueble tener conocimiento de las incidencias que ocurren en el mismo; que los trabajos técnicos de deslinde y subdivisión atacados, fueron debidamente aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, en el año 2013 y, es apenas en el año 2023,es decir, 10 largos años más tarde, cuando el señor [redacted], interpone acciones en impugnación de dichas Operaciones técnicas, permitiendo con esto que, una delas resultantes y, específicamente la ubicada donde asegura el referido señor se encuentran físicamente sus derechos de propiedad, haya sido transferida en favor de un tercero, quien a juzgar por el Certificado de Título que ampara sus derechos, adquirió 7 años antes de que se interpusiera la Litis a los fines de que fueran anulados estos trabajos, quedando de esta forma revestido de la condición de adquiriente de buena fe y a título oneroso, y por tanto, goza de la protección registral, por haber adquirido un inmueble confiando en los asientos registrales, y siendo así las cosas, por estar involucrado en el caso un tercer adquiriente de buena fe y no existir en el

expediente ningún medio probatorio que compruebe que dicho adquirente de buena fe tenía conocimiento de que el inmueble adquirido pertenecía a otro titular, procede el rechazo del presente recurso y, con el mismo, confirmación la en todas sus partes de la sentencia impugnada… que, es suficiente la motivación del tribunal de segundo grado, que expresa, que, "el Juez de Primer Grado, hizo una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, procediendo en consecuencia a la confirmación en todas sus partes de la sentencia apelada". (S.C.J., Ira. Cam., 15 de febrero del 2006, núm. 17, [redacted]. 1144, Pp.147-155), tal como ha ocurrido en el caso que ocupa la atención de este órgano judicial de alzada, de todo lo cual, este tribunal hace adopción, lo que le proporciona a la sentencia impugnada, una especial sustentación de los criterios de legalidad, cuyos motivos, unidos a los de este órgano judicial superior, proporcionan en todas sus partes, una correcta justificación del dispositivo; por todo lo cual, es de reiterar, que la sentencia impugnada, debe ser confirmada en toda su extensión. Que, de acuerdo a como se hace constar anteriormente, al comprobar este tribunal, que en el caso de la especie, el Juez de Jurisdicción Original, hizo una correcta ponderación, apreciación y valoración de las pretensiones envueltas en el expediente de la especie, e igualmente y de manera justa en el campo del derecho en toda su extensión al momento de estatuir sobre el objeto del apoderamiento, y que al concordar este órgano judicial de alzada con los criterios de dicho juzgador a-qua, en tal sentido, procede confirmar la decisión objeto del presente recurso de apelación. Que, por todas las razones expuestas anteriormente, tanto de hechos como de derechos, procede rechazar las diversas conclusiones invocadas por la parte recurrente, y con ellas, el recurso mismo, toda vez que la decisión impugnada, reúne todas las condiciones de legalidad para su debida confirmación, y que, tomando en consideración todo lo expuesto anteriormente, es de rigor, rechazar el recurso que apodera a este tribunal y, en consecuencia, acoger las pretensiones de fondo invocadas, tanto por la Licda. [redacted], en representación de

Exp. núm.: 0227-23-00617
Solicitud núm.: 2026-R0076121
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la Sociedad Comercial, Tenedora 991520, S.R.L., parte corecurrida, como por el Liedo. [redacted], en representación de los señores, [redacted], [redacted] y [redacted], corecurridos, y, en definitiva, confirmar la sentencia impugnada" (sic).

19. En cuanto a la alegada falta de valoración de los documentos y desnaturalización de las pruebas, del examen de la sentencia impugnada se verifica que, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, el tribunal *a quo* realizó una correcta ponderación de los elementos probatorios sometidos a su consideración, expresamente la existencia del derecho de propiedad invocado por él, sustentado en la constancia anotada del certificado de título núm. 61-6, de fecha 17 de marzo de 1993, relativa a una porción de terreno dentro de la parcela núm. 125, DC. núm. 3, municipio Cabrera; sin embargo, comprobó que no fue aportada prueba técnica concluyente capaz de demostrar la coincidencia material o superposición alegada entre dicha porción y el inmueble resultante de los trabajos de deslinde y subdivisión cuya nulidad perseguía.

20. En ese tenor, ha sido criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia *que los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas, incluyendo los descensos a los inmuebles y los informes técnicos de agrimensura, pudiendo otorgarles el valor probatorio que estimen pertinente, sin que la casación pueda*

sustituir dicha apreciación, salvo desnaturalización o falta de base legal[5], lo que no acontece en el caso que nos ocupa, toda vez que el tribunal *a quo* no desconoció ni alteró el contenido de los documentos depositados, sino que, luego de ponderarlos íntegramente, concluyó que resultaban insuficientes para demostrar la afectación denunciada.

21. En cuanto al alegato de que el tribunal *a quo* ignoró que la parte correcurrida en casación [redacted] realizó el deslinde y subdivisión del inmueble aproximadamente veinticinco (25) años después de que el hoy recurrente adquiriera sus derechos, ha de señalarse que la sola diferencia temporal entre el derecho invocado por este y las operaciones técnicas aprobadas judicialmente no constituye, por sí sola, causa suficiente para invalidarlas, en ausencia de prueba idónea que acreditara una superposición efectiva o afectación real del derecho reclamado. En consecuencia, al retener la jurisdicción de alzada que las operaciones técnicas de mensura y subdivisión fueron aprobadas por los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria y que la parte recurrente no aportó elementos suficientes capaces de destruir la presunción de exactitud y validez que ampara los derechos registrados, actuó conforme a derecho al rechazar las

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 67, 27 de junio 2012, BJ. 1219.

pretensiones formuladas, sin incurrir en los vicios denunciados, razón por la cual procede desestimar los agravios examinados.

22. En cuanto a que el tribunal *a quo* exigió pruebas irrelevantes respecto del objeto del litigio y desconoció que el conflicto sobre la porción de terreno quedaba evidenciado con la observación catastral aportada al proceso, esta Tercera Sala es del criterio de que las medidas probatorias valoradas por la alzada guardaban relación directa con la cuestión controvertida, en razón de que el objeto esencial de la litis consistía en determinar si los trabajos de deslinde y subdivisión realizados por la parte correcurrida [redacted] afectaban materialmente la porción de terreno alegadamente perteneciente al hoy recurrente. En ese sentido, resultaba indispensable la aportación de elementos técnicos o periciales capaces de establecer la ubicación exacta, coincidencia o eventual superposición entre los derechos reclamados y el inmueble resultante de dichas operaciones técnicas, lo que no aconteció, por consiguiente, procede desestimar el agravio examinado.

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

23. Para apuntalar un aspecto del primer y tercer medios de casación, la parte recurrente aduce, en esencia, que la sentencia impugnada vulnera el derecho

de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución, al desconocer los derechos registrados que, según afirma, ostenta sobre la porción de terreno litigiosa, amparados en el certificado de título núm. 61-6, de fecha 17 de marzo de 1993. Alega que el tribunal *a quo* no otorgó la debida protección a un derecho inmobiliario previamente registrado, pese a las pruebas aportadas sobre el presunto solapamiento generado con posterioridad por los trabajos de deslinde y subdivisión realizados sobre la parcela núm. 125, Distrito Catastral núm. 3, municipio Cabrera; que las transferencias realizadas sobre la porción de terreno litigiosa estuvieron afectadas de simulación e irregularidad, en violación al artículo 1108 del Código Civil, al sostener que los intervinientes en las operaciones conocían la existencia del conflicto sobre el inmueble y que posteriormente la misma porción de terreno fue transferida a la sociedad Tenedora 991520, SRL., pese al alegado solapamiento advertido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Nordeste.

24. En el presente caso, tras la debida ponderación de los referidos medios y aspectos reunidos, 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 exponer la casación de la

sentencia impugnada fundamentado en una alegada violación de los artículos 51 de la Constitución y 1108 del Código Civil, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno en cuál de las tres (3) causales previstas respecto de ese instituto apoya los aspectos y medio de casación, esto es sin justificar la necesidad imperiosa de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre los cuales existe jurisprudencia contradictoria. Por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declara inadmisible el aspecto y medio reunidos examinados por falta de interés casacional objetivo.

25. 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.

26. Al tenor de las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2026, sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, lo que aplica para la parte correcurrida [redacted], [redacted] y Elma

Exp. núm.: 0227-23-00617
Solicitud núm.: 2026-R0076121
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted]. En cuanto a la parte correcurrida sociedad Tenedora 991520, SRL., de conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del referido 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 [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0375, de fecha 3 de diciembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. [redacted]

Exp. núm.: 0227-23-00617
Solicitud núm.: 2026-R0076121
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Martínez, abogado de la parte correcurrida [redacted], [redacted] y [redacted].

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento en cuanto a la parte correcurrida sociedad Tenedora 991520, SRL.

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

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

am