REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-19-02582
Solicitud núm.: 2026-R0317637
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1605
[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 Ma[redacted], 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. 202501793, de fecha 16 de diciembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-19-02582
Solicitud núm.: 2026-R0317637
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 16 de marzo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted] y el Dr. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 30 de marzo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 31 de marzo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados nulidad de acto de venta, cancelación de certificado de título y expedición de nuevo certificado de título, incoada por [redacted], contra [redacted] y [redacted], en relación con la parcela núm. [redacted]55, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, la Segunda Sala del

Exp. núm.: 0495-19-02582
Solicitud núm.: 2026-R0317637
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 20240038, de fecha 18 de enero de 2024, que rechazó la demanda y ordenó cancelar la inscripción de litis.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202501793, de fecha 16 de diciembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación interpuesto en fecha 1 de abril del 2024, por la señora [redacted]; en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes, la sentencia número 20210014 dictada en fecha 18 de enero del 2024 por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, que tiene por objeto la Parcela [redacted]55 del municipio y provincia Santiago; **SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas en favor delos abogados de la parte recurrida" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación del artículo 1599 del Código Civil. **Segundo medio:** Falsa de base legal. **Tercer medio:** Insuficiencia de motivos. **Cuarto medio:** Errónea aplicación de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. **Quinto medio:** Contradicción de motivos, desnaturalización del objeto del litigio y violación del principio dispositivo".

Exp. núm.: 0495-19-02582
Solicitud núm.: 2026-R0317637
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Ma[redacted]

7. 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. Incidentes

8. En su memorial de defensa la parte correcurrida [redacted] solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación, por improcedente, infundado, carente de motivación cierta y valedera. Mientras que la parte correcurrida [redacted] solicita que se declare inadmisible por ausencia total de acreditación de interés casacional y al cumplimiento de las formalidades del artículo 16 de la Ley núm. 2-23.

9. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

10. En ese sentido, en cuanto a la solicitud de inadmisibilidad por falta de fundamento jurídico y por ausencia de vicios susceptible de casación, es necesario destacar que en su memorial de casación la parte recurrente enuncia cinco medios de casación, que valorar su fundamento implica examinarlos para verificar si resultan procedentes y motivados, lo que transciende la inadmisión del recurso de casación, por estar la inadmisión del recurso *restringida a aspectos relacionados con los procedimientos propios del recurso (interposición fuera de plazo, falta de calidad o falta de interés, etc.)*[1]*;* por lo que se rechaza la inadmisión planteada.

11. En cuanto a la inadmisibilidad por falta de interés casacional*, la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[2].

12. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el*

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 215, 8 de julio 2020. BJ. 1316.
[2] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.

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[3].

13. 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*

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

comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[4].

14. Conviene destacar, además, *que la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como las relativas a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[5].

15. 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.

16. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en plantea diversos medios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el

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

dictado de la decisión impugnada, al invocar en su segundo medio falta de base legal; en su tercer medio insuficiencia de motivos y en su quinto medio contradicción de motivos, desnaturalización del objeto del litigio y violación principio dispositivo; mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar en su primer medio violación del artículo 1599 del Código Civil y en su cuarto medio errónea aplicación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, por lo que verificar su procedencia conlleva un análisis individualizado de los medios.

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

17. Para apuntalar su segundo, tercer y quinto medios de casación, que se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base legal al reconocer la existencia de un acto de venta previo sin analizar las consecuencias jurídicas, sin ponderar las pruebas que demostraban el conocimiento del conflicto por parte de la adquiriente. Que existe contradicción entre los hechos admitidos y la solución jurídica adoptada, así como incurrió en violación al principio

dispositivos al indicar que debió someter una revisión por causa de fraude cuando lo que se perseguía era la nulidad de la venta.

18. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que mediante acto de venta de fecha 24 de enero de 2014 [redacted] vendió a favor de [redacted] una porción de terreno de 204 metros cuadrados, en el paraje Arroyo Hondo, en dicho acto se hizo constar que el inmueble estaba en proceso de saneamiento; b) que mediante sentencia núm. 20140939 de fecha 31 de octubre de 2014, se ordenó el registro del derecho de propiedad de la parcela núm. [redacted]55 municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, a favor de [redacted], inscrito en registro de títulos en fecha 24 de febrero de 2015; c) que mediante contrato de fecha 29 de diciembre de 2015 [redacted] vendió a favor de [redacted] el inmueble resultante del saneamiento, que el acto de venta fue inscrito en el Registro de Títulos en fecha 26 de enero de 2016; d) que en fecha 1 de octubre de 2019 [redacted] incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, cancelación de certificado de título y expedición de nuevo certificado, contra [redacted], alegando que había suscrito un contrato

sobre el inmueble con anterioridad al derecho transferido a [redacted], que dicho contrato se trató de una venta de la cosa ajena y debía ser anulada; e) que el tribunal de primer grado rechazó la litis y la referida decisión fue recurrida en apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, quien rechazó el recurso de apelación mediante la sentencia ahora impugnada.

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

"12. En el presente caso, la señora [redacted] adquirió este inmueble de manos de la señora [redacted]; esta operación fue realizada a la vista del certificado de título que demostraba el derecho de propiedad de su vendedora; lo que se traduce en el hecho de que quien transfirió era la titular legítima del derecho, por tanto, la señora [redacted] no es una adquiriente de mala fe. 13. Que el acto de venta otorgado por la señora [redacted] fue realizado antes de la sentencia de saneamiento que adjudico el derecho de propiedad a la vendedora, [redacted]. Este documento quedó aniquilado con el proceso de saneamiento, el cual depuró el derecho de propiedad del inmueble de que se trata; que, para hacer valer sus derechos, la señora [redacted] debió interponer en tiempo hábil el recurso de revisión por causa de fraude, para poder impugnar la sentencia que ordenó el registro del derecho de propiedad a la vendedora, así como el acto de venta a favor de la señora [redacted], en atención al artículo 86 de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; 14. Respecto al acto de venta a favor de la señora [redacted], tenemos que, la Suprema Corte de Justicia ha expresado que el

vendedor debe garantía respecto de cualquier derecho legalmente transmitido, sea antes o después del saneamiento y aun si no se ha hecho valer en el saneamiento, siempre y cuando el inmueble permanezca aún en el patrimonio del vendedor y no haya sido transferido a terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso. 15. En el presente caso, se ha comprobado que el inmueble de que se trata ya salió del patrimonio del vendedor, por lo que nos encontramos frente a una demanda en nulidad de un acto de venta que ha sido efectuado a favor de una persona, que ha adquirido frente a certificado de título; y que dicho acto fue inscrito en el Registro de Títulos…17. En ese sentido, el juez a-quo, al momento de emitir su decisión, no solamente valoró las disposiciones legales relativas a los derechos registrados y a la materia inmobiliaria; sino que también, realizó una enunciación de los hechos y circunstancias comprobadas y avaladas por los documentos aportados al expediente, que lo llevaron a fallar en la forma en que lo hizo. 18. En definitiva, y por las razones antes indicadas, el Juez de Jurisdicción Original hizo una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación del derecho; por lo que, procede rechazar de apelación y confirmar la decisión recurrida en todas sus partes" (sic).

20. El análisis de la decisión impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación sustentado en que tal como comprobó el tribunal de primer grado, la parte recurrente pretendía la nulidad de un contrato de venta que había sido inscrito en registro de títulos cuyo derecho fue adquirido a la vista de un certificado de título originado de un proceso de saneamiento, de igual forma el contrato de venta en el cual sustentaba su reclamo había sido suscrito con anterioridad al proceso de saneamiento.

21. En cuanto al vicio alegado, es criterio jurisprudencial que se *incurre en falta de base legal cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión*[6], el tribunal *a quo* examinó los hechos y aplicó el derecho correspondiente al caso, al constatar que la compradora había adquirido en vista de un certificado de título originado en el proceso de saneamiento, sin que la parte recurrente demostrara haber hecho valer su acto de venta en ocasión del saneamiento.

22. Tal como indicó el tribunal *a quo,* el proceso de saneamiento depura todos los derechos anteriores relacionados con el inmueble, que al indicar que el saneamiento solo podía ser atacado por la vía de la revisión por causa de fraude, el tribunal *a quo* no estaba variando las pretensiones de las partes, dichas motivaciones hacían referencia a las vías de derecho que tenía la parte recurrente para reclamar la inscripción de un contrato de venta suscrito con anterioridad al saneamiento. Que la decisión impugnada contiene motivos de hecho y derecho sin incurrir en las violaciones alegadas, motivo por el cual se desestiman los medios examinados.

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

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

23. Para apuntalar su primer y cuarto medios de casación, la parte recurrente, alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación del artículo 1599 del Código Civil que establece la venta de la cosa ajena, así como en una errónea aplicación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario en cuanto a la acción en nulidad y el recurso de revisión por causa de fraude.

24. En el presente caso, tras la debida ponderación de los medios 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 del desarrollo de los medios de casación se advierte que la parte recurrente se limitó a exponer la casación de la sentencia impugnada fundamentado violación de la Ley núm. 108-05 y del artículo 1599 del Código Civil, 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 del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno la oposición a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, 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 las cuales existe jurisprudencia contradictoria. Por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declaran inadmisibles los medios examinados por falta de interés casacional objetivo, procediendo con ello, rechazar el presente recurso de casación.

25. 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 todas las partes haber sucumbido 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. 202501793, de fecha 16 de diciembre de 2025,

Exp. núm.: 0495-19-02582
Solicitud núm.: 2026-R0317637
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Ma[redacted], 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.

mr

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]52
Solicitud núm.: 2025-R1226141
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1493

[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 Santiago, [redacted], Federico, [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y Lía Sofia, de apellidos Emam-[redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00435, de

Exp. núm.: [redacted]52
Solicitud núm.: 2025-R1226141
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

fecha 10 de septiembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de noviembre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted], actuando como abogados constituidos de: a) Santiago, [redacted], Federico, [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de Oriette [redacted]; b) [redacted], en calidad de continuadora jurídica de [redacted], continuador jurídico de Sonia Gerardino; c) [redacted]; [redacted] y Lía Sofia, de apellidos Emam-[redacted], continuadores jurídicos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], Horacio Rony [redacted], [redacted] y [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted], mediante memorial depositado en fecha 12 de diciembre de 2025, vía el portal digital

Exp. núm.: [redacted]52
Solicitud núm.: 2025-R1226141
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted]

II. Antecedentes

3. En ocasión de un recurso de revisión por causa de error material contenido en la sentencia núm. 5, dictada en fecha 14 de julio de 1986, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con los solares núm. 1, 2, 3 y 4, manzana núm. 1784, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional (antigua parcela núm. 116-B-3-B-1, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional), interpuesto por [redacted] y [redacted], quienes actuaban en su propio nombre y en representación de los sucesores de [redacted], ese tribunal dictó la sentencia núm. 44, de fecha 27 de octubre de 1999, mediante la cual rechazó la revisión.

4. La precitada decisión fue recurrida en casación por [redacted], dictando esta Tercera Sala la sentencia núm. 21, de fecha 20 de octubre de 2004, que casó la sentencia impugnada y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

5. En ocasión del envío dispuesto, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00435, de

Exp. núm.: [redacted]52
Solicitud núm.: 2025-R1226141
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

fecha 10 de septiembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente establece lo siguiente:

"**PRIMERO:** ACOGE en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación, interpuesto por los señores [redacted], Horacio Rony [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], en ocasiónala sentencia de fecha 20 del mes de octubre del 2004, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de Litis sobre derechos registrados en corrección de error material dentro del ámbito de la parcela núm. 116-B-3-B-1, Distrito Catastral núm. 3, atendiendo a las motivaciones dadas en la parte considerativa de esta sentencia. **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto al fondo la referida acción recursiva, y por consiguiente REVOCA, la sentencia de fecha 14 de julio de 1986, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, limitándonos al área en conflicto, objeto de nuestro apoderamiento, por los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente decisión. **TERCERO:** RECONOCE el acto venta de fecha 5 de abril de 1969, suscrito entre el señor [redacted] y [redacted], con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], relacionado a la venta de una porción de terreno de 1,000 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 116-B-3-B-1, del Distrito catastral núm. 3 del Distrito Nacional. **CUARTO:** RECONOCE el derecho de propiedad del señor [redacted], dentro de la Parcela núm. 116-B-3-B-1, con dos porciones de terreno de 1,000 cuadrados cada una, para un total de 2,000 metros cuadrados, justificadas una en constancia anotada y la otra en el acto de venta antes descrito, dichos derechos son reconocidos de conformidad a las delimitaciones establecidas en la constancia anotada y el acto de venta, respetando los espacios destinados a áreas verdes y calles. Acto de venta que requiere para su ejecución la previa individualización. **QUINTO:** ORDENA a

la secretaria remitir el presente expediente el presente expediente a la Dirección General de Mensuras Catastrales, a los fines de dar cumplimiento a la presente decisión, respecto de la corrección del deslinde, de conformidad con lo expresado en la parte considerativa. **SEXTO:** ORDENA a la secretaria, publicitar esta respuesta judicial a los fines de que las partes tomen conocimiento de la misma. **SÉPTIMO:** ORDENA que sea notificada la presente decisión mediante un alguacil de esta Jurisdicción Inmobiliaria" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a las normas del debido proceso. **Segundo medio**: Contradicción de sentencias que violan el principio de la cosa irrevocablemente juzgada" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

7. Tratándose, en la especie, de un segundo recurso de casación, esta Sala debe, con carácter previo, verificar su competencia para conocer del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 6, numeral 4, de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, el cual establece que la Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia *conocen, en todas las materias, de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos.*

8. La sentencia de fecha 20 de octubre de 2004 dictada por esta Tercera Sala

Exp. núm.: [redacted]52
Solicitud núm.: 2025-R1226141
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

de la Suprema Corte de Justicia, dispuso la casación de la sentencia de fecha 27 de octubre de 1999 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, sobre la base de los motivos siguientes:

"Considerando, que en el desarrollo del primer medio propuesto los recurrentes alegan en síntesis: que como el recurso de revisión por causa de error material[1] fue conocido en audiencia pública sin la presencia ni la intervención del [redacted], se han violado los artículos 143 y siguientes de la Ley de Registro de Tierras y por tanto la sentencia debe ser casada; que el 21 de octubre de 1988, la recurrente interpuso un recurso de revisión contra la sentencia No. 5 del Tribunal Superior de Tierras de fecha 14 de julio de 1986, decisión que adquirió la autoridad de la cosa definitivamente juzgada; que en esa instancia se sostiene la existencia de un error material en la Manzana No. 1780 de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, porque ninguno de los planos se ajusta con la realidad, ya que el agrimensor [redacted] quien realizó los deslindes en dicha parcela, no recogió las informaciones pertinentes determinantes de posesiones, tales como cercas, construcciones y ocupaciones. Considerando, que de acuerdo con lo que dispone el artículo 144 de la Ley de Registro de Tierras la instancia en revisión por causa de error "deberá ser notificada previamente copia a todos los interesados, dándose constancia de ello en el original, en el cual los interesados podrán dar asentimiento al pedimento o podrán hacerlo por instancia aparte u oponerse a la revisión"; y el artículo 146 de la misma ley establece que: "Cuando haya oposición de parte de algún interesa, el caso se conocerá audiencia pública, previa citación de las partes y del [redacted] quien opinará acerca del mismo en la audiencia o dentro del plazo que podrá solicitar al efecto; Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que en el caso de la especie no se cumplieron los

[1] Erróneamente establecido como revisión por causa de fraude

requisitos exigidos en el procedimiento de revisión por causa de error material según lo disponen los textos legales antes citados, lo que significa que en el caso de la especie se incurrió en violación de los mismos, ya que no hay constancia de que se les diera cumplimiento; que, en tales condiciones la sentencia impugnada debe ser casada sin que sea necesario examinar los demás alegatos formulados por los recurrentes" (sic).

9. En virtud de la casación dispuesta por esta Tercera Sala, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central resultó apoderado para conocer nuevamente el recurso del recurso de revisión por causa de error material interpuesto contra la sentencia núm. 5, de fecha 14 de julio de 1986, dictada por ese mismo tribunal. Al conocer el proceso, la jurisdicción de envío analizó los méritos del caso con la participación del [redacted] y demás partes interesadas. En esta ocasión, se le dio al recurso el tratamiento de un recurso de apelación, razón por la cual, en su dispositivo acogió el recurso y revocó la referida sentencia del 14 de julio de 1986, cuya corrección se pretendía.

10. Contra esa decisión, los actuales recurrentes interponen el presente recurso de casación, invocando, nueva vez violación al debido proceso, cambio en el origen del apoderamiento y, consecuentemente, violación a su derecho de defensa, vicios que – a su juicio, afectan la validez de la decisión dictada por la alzada en sede de envío.

11. De lo anterior se desprende que no existe identidad ni similitud entre el objeto del presente recurso de casación y aquel que dio lugar a la primera casación. En efecto, en esa ocasión la Suprema Corte de Justicia no conoció vicios vinculados al fondo de la controversia, sino que se limitó a examinar la inobservancia de los artículos 143 y 146 de la Ley núm. 1542, sobre Registro de Tierras, los cuales establecen las pautas del procedimiento relativo a la revisión por causa de error material. Por el contrario, en el caso que nos ocupa, la impugnación se dirige contra una decisión que sí abordó los aspectos de fondo del litigio. En consecuencia, aun cuando los medios de casación invocados puedan coincidir de manera implícita en lo relativo al debido proceso con los anteriormente propuestos, los aspectos de derecho actualmente sometidos a censura son sustancialmente distintos. Por tanto, resulta procedente que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se declare competente para conocer y resolver el presente recurso de casación.

V. Incidentes

12. En su memorial de defensa la partes recurrida propone las conclusiones incidentales siguientes: a) que se declare la nulidad del acto de emplazamiento debido a que no fue acompañado del inventario de los documentos que sustentan el recurso, conforme establece el párrafo II del artículo 19 de la Ley 2-23; b) que se declarada la nulidad del recurso, debido

al incumplimiento del requisito exigido en los párrafos I y II del artículo 18 de la Ley 2-23, relativo a acompañar el memorial de casación de la copia autentica de la sentencia impugnada; c) inadmisibilidad del recurso de casación por medios inoperantes, insuficiencia de desarrollo; y d) que se declare inadmisible el recurso por falta de interés casacional taxativo en virtud del artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23;

13. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlos con prioridad, atendiendo a un correcto orden procesal y a la verdadera calificación de los pedimentos.

a) en cuanto a la nulidad del acto de emplazamiento por violación del artículo 19, párrafo II, de la Ley núm. 2-23

14. En lo que respecta a la causa de nulidad, el artículo 19, párrafo II de la Ley 2-23 establece que: *El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión*.

15. Del examen del acto núm. 2120/2025, instrumentado el 19 de noviembre de 2025 por [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se verifica que el ministerial certifica haber notificado a la parte recurrida copia del recurso de casación, consignada en cabeza del acto, el cual consta de 24 páginas. Asimismo,

consta que el acto de emplazamiento contiene cuatro (4) fojas, según indica el propio alguacil actuante.

16. Frente a lo alegado, conviene recordar que el artículo 88 de la Ley 2-23, sobre Recurso de Casación dispone que *ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada.*

17. En tal sentido, las irregularidades en los actos procesales sólo constituyen causa de nulidad cuando implican lesión al derecho de defensa de quien la invoca, situación que no se configura en la especie. En consecuencia, conforme al principio de que no hay nulidad sin agravio y en aplicación del citado artículo 88, procede rechazar la excepción de nulidad propuesta.

b) en cuanto a la nulidad del recurso de casación

18. En relación con este pedimento, se sostiene que la parte recurrente incumplió lo dispuesto en el artículo 18, párrafo I, de la Ley núm. 2-23, al no depositar junto al memorial de casación una copia auténtica de la sentencia impugnada.

19. Al respecto dicho artículo establece: … *"El memorial de casación deberá estar acompañado de una copia auténtica de la sentencia que se impugna, a pena de inadmisibilidad, así como de los documentos en que se apoye la casación solicitada, si los hubiere".*

Exp. núm.: [redacted]52
Solicitud núm.: 2025-R1226141
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

20. De esta disposición se desprende que la falta de depósito de la copia auténtica no genera la nulidad del recurso, sino que se enmarca en el régimen de las inadmisibilidades, cuya aplicación requiere la verificación de un perjuicio efectivo que afecte el derecho de defensa de la contraparte.

21. En este caso, la parte recurrente aportó, conjuntamente con su recurso de casación, una fotocopia de la sentencia impugnada; que la exigencia establecida en el párrafo I del artículo citado, establece que debe ser aportada, una copia auténtica, que se entiende por auténtica *cuando ha sido certificada por autoridad competente*[2]; *la autenticad de esa certificación es tradicionalmente establecida mediante la firma manuscrita del secretario, inicialización y sellado en todas las páginas del ejemplar certificado, pero actualmente, en virtud de los artículos 12 y 13 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, cuando se trata de una decisión firmada en forma digital, el requerimiento establecido en el citado artículo … queda satisfecho mediante el aporte de un ejemplar en el que conste el enlace y código QR correspondientes a través de los cuales es posible verificar la autenticidad del documento*[3].

[2] Diccionario jurídico.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-0606, 23 de marzo de 2023, BJ. Inédito.

22. La sentencia impugnada consta que fue certificada por la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, firmada digitalmente conforme con el procedimiento establecido en la Ley núm. 339-22, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, documento que está acompañado de un enlace que permite determinar la integridad de la decisión y verificar su autenticidad, por lo que cumple con los requerimientos exigidos en el texto legal citado, motivo por el cual se desestima la inadmisibilidad planteada.

c) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso por falta de desarrollo ponderable de los medios

23. En relación con este pedimento, la parte recurrida aborda la inadmisibilidad de recurso por sustentarse en medios inoperantes, carentes de desarrollo ponderable, debido a que no cumplen con la carga técnica exigida por la ley y la jurisprudencia, al limitarse a mencionar textos legales y principios, sin articular una exposición concreta, clara y precisa de cómo, dónde y en qué sentido la sentencia impugnada incurrió en las violaciones denunciadas.

24. El artículo 18 de la Ley núm. 2-23 dispone: *el memorial de casación deberá contener, en adición a lo establecido en el artículo 16, los siguientes datos… 5)*

Los medios en los cuales se funde el recurso y las conclusiones, lo cual el legislador no ha previsto que sea a pena de inadmisibilidad.

25. En efecto, es oportuno señalar, además, que la Suprema Corte de Justicia se apartó del criterio que establecía que la falta de enunciación y desarrollo de los medios provoca la inadmisión del recurso casación, puesto que *la inadmisión del recurso debe quedar restringida a aspectos relacionados a procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva…*[4]. En ese sentido, *cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa… habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa, que es la casación; por lo que, en caso de que todos los medios contenidos en el memorial fueran declarados inadmisibles, la solución sería el rechazo del recurso, no su inadmisión*[5]; por lo que se rechaza el incidente propuesto.

d) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso por falta de interés casacional

26. En cuanto a este presupuesto de inadmisibilidad, es preciso destacar que *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses*

[4] S SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 92, 28 de febrero 2020, BJ. 1311.
[5] Ibídem

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[6].

27. 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*

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

infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[7].

28. 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*[8].

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

30. En ese orden, conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente denuncia varios vicios cuya naturaleza, son del tipo que genera un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el

[7] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, 31 de agosto 2023.
[8] Op. cit.

dictado de la decisión impugnada, al invocar violación al debido proceso, al derecho de defensa y violación al carácter de la cosa irrevocablemente juzgada. En consecuencia, procede el examen de los vicios planteados sin que resulte necesaria la acreditación del interés casacional, *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

VI. Sobre el recurso de casación

31. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente sostiene, en suma, que el tribunal *a quo* al dictar la sentencia impugnada incurrió en irregularidades procesales al confundir su competencia, desconocer la vía recursiva que motivó su apoderamiento y vulnerar el derecho de defensa. Aunque fue apoderado como tribunal de envío tras una casación relativa a un recurso de revisión por error material, conoció indebidamente un recurso de apelación contra una sentencia de segunda instancia, lo cual resulta incompatible con el sistema jurídico. Además, la sentencia no consigna el acto de emplazamiento, impidiendo verificar requisitos esenciales del recurso. Estas inconsistencias evidencian que el tribunal no tenía claro el alcance de su apoderamiento ni la naturaleza de la vía recursiva, siendo la apelación y la nulidad por error material mecanismos distintos.

32. La valoración de los vicios invocados requiere referirnos a las incidencias surgidas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, según se desprende de la

Exp. núm.: [redacted]52
Solicitud núm.: 2025-R1226141
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

sentencia impugnada y de los documentos a los que esta se refiere: a) mediante instancia de fecha 12 de junio de 1992, que reiteraba las de fechas 20 de octubre de 1988 y 18 de febrero 1989, [redacted], [redacted] y [redacted] interpusieron un recurso de revisión por causa de error material contra la sentencia de fecha 14 de julio de 1986, que aprobó trabajos de deslinde y subdivisión en el ámbito de la parcela núm. 116-B-3-B-1, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, de los cuales resultaron los solares núms. 1, 2, 3 y 4, manzana núm. 1784, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional; b) dicha instancia se fundamentó en la existencia de un error material relativo a la designación de la manzana – 1784 en lugar de 1780- así como en inconsistencias en los planos aprobados, derivadas de la omisión de datos determinantes como posesiones, cercas, construcciones y ocupaciones; c) el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central rechazó la solicitud por improcedente y falta de base legal; d) inconformes con esta decisión, [redacted] y [redacted] interpusieron recurso en casación, alegando violación al procedimiento, en razón de que la revisión de corrección de error material fue conocida en audiencia pública sin la intervención del [redacted]; e) esta Tercera Sala casó la sentencia impugnada, luego de comprobar la violación procesal denunciada y remitió

el caso nuevamente ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; f) el tribunal de envío conoció el fondo del litigio y decidió acoger el recurso de apelación interpuesto por [redacted], Horacio Rony [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; en consecuencia, revocó la sentencia de fecha 14 de julio de 1986, reconoció el acto de venta suscrito a favor de [redacted], así como su derecho de propiedad respecto de dos porciones de terreno, y ordenó la remisión del expediente a la Dirección General de Mensuras Catastrales a fin de corregir el deslinde.

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

"14. Del análisis de los documentos que componen el expediente, podemos recoger, que la parte recurrente, pretende que le sean reconocidos sus derechos dentro de los inmuebles de referencia, los cuales les fueron anulados mediante la sentencia de fecha 14 de julio de 1986, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, esta alzada procederá de forma individual, a describir el plano fáctico de cada uno de los documentos relevantes que son de utilidad para esclarecer el escenario presentado por las partes y que dan cuenta de lo que aquí se arguye. […] 25. Se hace constar que la Parcela núm. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, fue sometida a un proceso de deslinde parcial en los solares 1, 2, 3 y 4 de la manzana núm. 1780, siendo dicho proceso aprobado, mediante decisión de fecha 4 de diciembre de 1972. 26. Luego de haber

Exp. núm.: [redacted]52
Solicitud núm.: 2025-R1226141
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

analizado los informes antes descritos, las certificaciones, constancia anotada y demás documentos que componen el expediente, esta alzada ha podido verificar que efectivamente, al momento de realizar el deslinde y subdivisión que se pretende anular, no fueron tomadas las medidas de lugar conforme establece la ley, puesto que, con las documentaciones descritas, es más que evidente que el señor [redacted], ha tenido la ocupación material de los solares reclamados por sus continuadores jurídicos. 27. Es importante resaltar, que, aunque el informe de campo realizado por la Dirección General de Mensuras Catastrales, arroja que no encontraron planos en el sistema cartográfico, relativo a la parcela núm. 116-B-3-B-1, sí reconocieron que existe el acto de venta inscrito en fecha 24 de noviembre del 1983, en la oficina del Registro de Títulos, lo que le da vocación registral a dicho documento, razón por la cual esta alzada reconoce el referido acto de venta, y por consiguiente, reconoce como propietario al señor [redacted], de una porción de terreno de 1,000 metros cuadrados, dentro de la parcela núm. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral núm. 3 del distrito Nacional, derechos que deberán ser individualizados aplicando métodos de mensuras de georeferenciación, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente decisión. 28. (…) En el caso que nos ocupa, al señor [redacted], le fueron anulados sus derechos sobre la Parcela núm. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral núm. 3 del distrito Nacional, a pesar de este tener la ocupación física del inmueble, la constancia anotada y el acto de venta registrado en la Oficina de Registro de Títulos, documentos que lo reconocen ante la sociedad como propietario de las porciones de terreno hoy reclamadas, situación esta, que fue ignorada por el profesional técnico al momento de realizar un deslinde de manera irregular, causando afectación a dicho ocupante de sus derechos ya reconocidos por la ley. 31. Por los motivos antes expuestos, esta alzada tiene a bien acoger las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 14 de diciembre de 2022, por la Leda. [redacted], corrigiendo el, error del deslinde realizado sin tomar en cuenta la ocupación justificada en

constancia anotada desde 1966, la cual resulta reconocida por los demás vecinos y colindantes; así se expresa en los documentos aportados que reflejan derecho de propiedad de los colindantes, y, por consiguiente, declara la nulidad de la sentencia fecha 14 de julio de 1986, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente decisión. 33. Respecto del deslinde en la a la parcela núm. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, este Órgano judicial dispondrá la remisión del expediente por ante la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, a los fines de que el agrimensor contratista se dirija a dicho órgano técnico, para realizar las correcciones pertinentes a los planos aquí esgrimidos, y de conformidad con los informes presentados tanto por el agrimensor contratista como el de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, y a partir de ahí, realizar las citaciones correspondientes a todas las personas que son colindantes en el plano, a fines de tutelar eficazmente su derecho de defensa, lo cual es un mandato constitucional en el orden del debido proceso y la tutela judicial efectiva" (sic).

34. Del examen de la sentencia impugnada se desprende que el tribunal *a quo* estableció que la parte recurrente procuraba el reconocimiento de sus derechos sobre varios inmuebles, los cuales le habían sido anulados mediante una decisión dictada en el año 1986. Asimismo, del análisis del expediente el tribunal verificó que, si bien existió un proceso de deslinde aprobado en 1972, este fue realizado de manera irregular, al no tomar en consideración la ocupación material del inmueble por parte de [redacted], circunstancia respaldada por documentos tales como la constancia anotada y el acto de venta registrado en 1983. En ese sentido consideró que,

pese a la inexistencia de planos en el sistema cartográfico, resultaba procedente reconocer la validez registral del referido acto de venta y, en consecuencia, el derecho de propiedad sobre una porción de 1,000 metros cuadrados dentro de la parcela en cuestión. Por tanto, concluyó que la anulación previa de dichos derechos fue injustificada, al haberse ignorado las evidencias legales y materiales que sustentaban la posesión. En consecuencia, el tribunal acogió los planteamientos de la parte recurrente, declaró la nulidad de la sentencia de 1986 y ordenó la corrección del deslinde mediante la intervención de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, la cual deberá garantizar la participación de los colindantes y el respeto al debido proceso.

35. Respecto a la violación al debido proceso de cara al objeto del apoderamiento inicial, es importante recodar lo siguiente: *El procedimiento, especial por su sencillez, de la revisión por causa de error material solo es aplicable cuando se trata de errores puramente materiales, lo que supone que esos errores sean de tal carácter que su corrección, por ese procedimiento, no envuelva ninguna modificación sustancial en los derechos reconocidos a las partes que figuren en la sentencia o en el documento cuya corrección se solicita*[9]. Asimismo, se ha establecido que *no se puede pretender, so pretexto de corregir un error material,*

[9] SCJ (Ant.), 17 de octubre de 1972, [redacted]. 743, pp. 2557-2563.

enmendar en sustancia los derechos adjudicados mediante una sentencia, puesto que se atentaría contra el principio de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada[10].

36. Es oportuno resaltar que conforme al artículo 143 de la derogada Ley núm. 1542, sobre Registro de Tierras, *todo dueño de terreno registrado u otro interesado en el mismo, así como el* [redacted], *el Director General de Mensuras Catastrales y los Registradores de Títulos, podrán solicitar, en cualquier tiempo, del Tribunal Superior de Tierras, y éste podrá también actuar de oficio, la revisión de la sentencia que ordenó el registro, cuando demuestre que en ella se ha cometido un error puramente material* y que conforme al artículo 146 de la misma norma *todo dueño de terreno registrado u otro interesado en el mismo, así como el* [redacted], *el Director General de Mensuras Catastrales y los Registradores de Títulos, podrán solicitar, en cualquier tiempo, del Tribunal Superior de Tierras, y éste podrá también actuar de oficio, la revisión de la sentencia que ordenó el registro, cuando demuestre que en ella se ha cometido un error puramente material.*

37. De los textos transcritos se extrae que cualquier interesado, así como autoridades competentes, podían solicitar en cualquier momento -o el tribunal actuar de oficio- la revisión de una sentencia de registro, cuando se comprobara la existencia de un error material en la misma. Bajo el régimen anterior, solo el Tribunal de Tierras era competente para corregir un error

[10] SCJ, Tercera Cámara, sent. núm. 23, 28 de enero 2009, [redacted]. 1178, pp. 940-947.

material respecto de la designación catastral del inmueble. En principio, esta figura tenía un carácter administrativo, pero se revestía de un carácter contencioso al someter al conocerse en audiencia pública la solicitud, incluyendo la citación de partes interesadas y del [redacted].

38. Conforme a la jurisprudencia dominicana bajo la Ley núm. 1542, la revisión de sentencias por error material tenía como finalidad corregir fallos de carácter puramente formal sin afectar el fondo de lo decidido. Este procedimiento no implicaba la anulación ni revocación de la sentencia, sino su subsanación, preservando así la autoridad de la cosa juzgada y la seguridad jurídica inmobiliaria. Asimismo, permitía adecuar el certificado de título a la realidad jurídica, podía realizarse en cualquier momento de manera excepcional y se encontraba limitada por el respeto a los derechos de terceros de buena fe.

39. La sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* incurrió en una desnaturalización del objeto de su apoderamiento, al considerar que se trataba de un recurso de apelación contra una decisión que aprobaba trabajos técnicos de deslinde y subdivisión, cuando en realidad se trataba de un recurso de revisión por causa de error material. Si bien pudo interpretar que la pretensión de los solicitantes originales consistía en impugnar dichos trabajos por alegada afectación sus derechos, lo cierto es que el procedimiento de revisión de error se encuentra limitado exclusivamente a la

verificación de errores de carácter puramente formal. En tal sentido, tanto los alegatos de las partes como la decisión del tribunal debían circunscribirse única y estrictamente a comprobar la existencia del error material invocado.

40. En el presente caso, el aspecto esencial para solución de la controversia no radicaba en verificar si la parte solicitante había adquirido derechos en el ámbito de la parcela objeto de deslinde, sino examinar la correcta designación del inmueble. Esto así, debido a que se alegó la existencia de un error material relativo a la numeración de la manzana; independientemente de los señalamientos acerca de que el agrimensor actuante no había considerado informaciones relevantes propias de un levantamiento técnico, tales como la posesión, la materialización de los límites y las construcciones existente.

41. Es importante agregar que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *la única posibilidad de poder accionar contra un deslinde en el cual una persona que se considere afectada no haya sido parte, es mediante la vía directa en nulidad de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, no por intermedio de un recurso de apelación*[11]. Ni mediante una revisión por causa de error material, como en este caso.

42. De lo anterior se deriva que la alzada incurrió en la infracción procesal denunciada, debido a que realizó una incorrecta apreciación de los hechos, particularmente en lo relativo al objeto de su apoderamiento y al

[11] SCJ. Tercera Sala. Sentencia núm. 644, 18 de octubre 2017, B. J. Inédito.

procedimiento aplicable. En consecuencia, procede acoger el medio examinado y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios planteados.

43. De conformidad con el párrafo V del artículo 36 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

44. Según el numeral 2 del artículo 55 de la referida ley, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VII. Decisión

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

Exp. núm.: [redacted]52
Solicitud núm.: 2025-R1226141
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00435, de fecha 10 de septiembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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

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

rr