REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0542-20-00170
Solicitud núm.: 2024-R0723054
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-25-1078

[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 de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **29 de abril de 2025**, años 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 2024-0277 de fecha 22 de octubre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0542-20-00170
Solicitud núm.: 2024-R0723054
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 18 de noviembre de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. Greis Modesto, actuando como abogado constituido de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 22 de noviembre de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogada constituida Lcda. Cristobalina [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de un proceso de saneamiento en relación con la designación catastral posicional núm. [redacted]11, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, iniciado a requerimiento de [redacted] con la oposición de [redacted] y [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná dictó la sentencia núm. 202300663 de fecha 28 de diciembre de 2023, que rechazó la reclamación en saneamiento.

Exp. núm.: 0542-20-00170
Solicitud núm.: 2024-R0723054
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2024-0277 de fecha 22 de octubre de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Se acoge, en cuanto al fondo, el recurso de apelación, interpuesto en fecha 31 de enero, del año 2024, por el señor, [redacted], en contra de la sentencia número 202300663, de fecha 28 de diciembre del año 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, en relación a la Designación Catastral Posicional número [redacted]11, del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, por las razones expuestas en el cuerpo de esta decisión. **SEGUNDO**: Se rechazan las pretensiones invocadas por la parte recurrida, y por tanto, se acogen las de la parte recurrente, y en tal sentido, se revoca en todas sus partes, la sentencia número 202300663, de fecha 28 de diciembre del año 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, en relación a la Designación Catastral Posicional número [redacted]11, del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, por las razones expuestas precedentemente. **TERCERO**: Se ordena, a cargo del Registro de Títulos de Samaná, el registro del derecho de propiedad de la Designación Catastral Posicional número, [redacted]11, del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, consistente en una extensión superficial de VEINTE MIL UNO, PUNTO CERO SIETE (20,001.07) metros cuadrados, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el plano individual debidamente aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, en favor del señor, [redacted], dominicano, mayor de edad, soltero, empresario, [redacted], portador de la cédula de identidad y electoral No. [redacted], a favor del cual, deberá ser expedido el

correspondiente certificado de título, que lo ampare en calidad de propietario del indicado inmueble" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta de motivación y violación a las garantías del debido proceso y tutela judicial efectiva. **Segundo medio**: Violación al derecho de propiedad. **Tercer medio**: Transgresión al derecho de defensa" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

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

V. Incidente
Sobre el interés casacional

7. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

Exp. núm.: 0542-20-00170
Solicitud núm.: 2024-R0723054
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

8. 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].

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

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

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

10. Conviene destacar que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[3].

11. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que los medios que sustentan el recurso giran en torno a la falta de motivación y violación al debido proceso y la tutela judicial efectiva; violación al derecho de propiedad y violación al derecho de defensa; de ahí que al tratarse de medios sustentados en la noción de infracción procesal este debe ser valorado de forma directa sin que sea necesario el denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

[2] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, de 31 de agosto 2023.
[3] Ob. cit.

Exp. núm.: 0542-20-00170
Solicitud núm.: 2024-R0723054
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

12. Para apuntalar su tercer medio de casación, que se examina con prioridad por la decisión que será adoptada, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* violó su derecho de defensa, al no hacer constar el punto controvertido referente a los derechos reclamados, que adoptó una actitud indiferente ante las denuncias que fueron planteadas en la instancia introductiva, las cuales omitió ponderar, así como omitió ponderar las pruebas depositadas. Que el tribunal *a quo* se negó a analizar las denuncias que se le realizaban, como la no participación de [redacted] en el contrato de fecha 5 de octubre de 2002, la no existencia de determinación de herederos de los vendedores ya que el inmueble pertenecía a [redacted] y [redacted], los contratos irregulares suscritos entre la sociedad comercial Crystal Invest, SRL., y [redacted], así como su falta de acto posesorio en el terreno.

13. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en el tribunal *a quo*, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella señalados: a) que mediante contrato de fecha 5 de octubre de 2002, María, Justiniano, [redacted], Mercedes, Fabio, [redacted], Virgilio, Percia e [redacted], todos de apellidos [redacted] y [redacted], vendieron a favor de la sociedad comercial Crystal Invest, SRL., una porción de terreno de 206 tareas en el ámbito del DC. 7, municipio Las Terrenas, provincia Samaná; b) que mediante

Exp. núm.: 0542-20-00170
Solicitud núm.: 2024-R0723054
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

acto de venta de fecha 8 de marzo de 2017 la sociedad comercial Crystal Invest, SRL., vendió a favor de [redacted], una porción de terreno de 200,001.07 metros cuadrados, ubicada en el municipio Las Terrenas, provincia Samaná; c) que fecha 17 en mayo del 2019 [redacted] inició los trabajos de saneamiento de la porción de terreno adquirida, de la cual resultó la designación catastral núm. [redacted]111, de cuya fase judicial fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná; d) que en la fase judicial se presentó la intervención de [redacted] y [redacted], quienes alegaban ser partes de la sucesión de [redacted] y [redacted], que uno de ellos no firmó el contrato de venta que fue realizado por una sucesión que no se había determinado y que está en discusión la ubicación de la porción adquirida, decidiendo el tribunal de primer grado rechazar el saneamiento por no haberse demostrado la posesión; e) que la decisión fue recurrida en apelación por [redacted], siendo apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, que acogió el recurso, revocó la decisión de primer grado, acogió las pretensiones de deslinde.

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

"15. Que luego de este tribunal haber verificado las motivaciones externadas por la Juez de primer grado en relación al proceso judicial de saneamiento que

Exp. núm.: 0542-20-00170
Solicitud núm.: 2024-R0723054
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

arrojó la sentencia objeto del recurso de apelación de que se trata, ha podido comprobar, que dicha juzgadora, indudablemente ha incursionado en el error de contradecir el criterio asumido por la misma en cuanto a los hechos narrados y comprobaos, frente a la decisión asumida en la parte dispositiva de la sentencia, ya que ciertamente, aparte de las pruebas documentales que sirven de base de sustentación, no tomó en cuenta dicha juzgadora, en lo que respecta a la pretensión del reclamante, hoy apelante, [redacted], que aunque el término para este justificar el tiempo de posesión para la adquisición del reconocimiento del derecho de propiedad basado en la prescripción adquisitiva, no era suficiente desde el punto de vista de las normativas legales, sin embargo, bastaba tomar en consideración el tiempo de posesión por parte de la Sociedad Comercial Crystal Invest, [redacted], como causante, que había que sumárselo al lapso temporal que lleva este último poseyendo el inmueble objeto de saneamiento, lo que en totalidad, excede los 20 años, lo cual, se corresponde con el contenido de lo expuesto en el artículo 2235 … reuniendo en el presente caso, la parte reclamante, señor, [redacted], todas las condiciones a los fines de que el inmueble objeto del presente proceso de saneamiento, le sea adjudicado, conforme lo establecido en el artículo 2261 del Código Civil, el cual dispone que: "Se adquiere, cuando pasa el último día del término", y al artículo 2265, el cual establece que: "El que adquiere un inmueble de buena fe y a justo título, prescribe la propiedad por cinco años, si el verdadero propietario vive en el distrito judicial, en cuya jurisdicción radica el inmueble, y por diez años, si está domiciliado fuera del dicho distrito", tal y como ocurre en el presente caso, donde el señor, [redacted], adquirió el inmueble por compra hecha a la Sociedad Comercial descrita precedentemente, en la fecha ya indicada anteriormente, mediante el acto de venta que figura indicado en parte anterior; transcurriendo más de cinco (5) años de esa compra; manteniendo, desde entonces, una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario. En esas atenciones, ante el motivo utilizado por la juez de primer grado, y los argumentos

Exp. núm.: 0542-20-00170
Solicitud núm.: 2024-R0723054
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

presentados por la parte recurrente, y tomando en consideración que el saneamiento, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, es el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y estos quedan registrados por primera vez, y que el caso que ocupa la atención de este tribunal de alzada ha sido sustentado en primer grado en compra realizada mediante acto de venta debidamente legalizado, y en haberse mantenido el reclamante apelante en posesión del inmueble de que se trata, de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el referido término de tiempo; ante lo cual, es necesario que este tribunal precise, que en virtud de las características propias de la etapa judicial del proceso de Saneamiento, las cuales se encaminan a depurar los Derechos de Propiedad sobre el inmueble objeto del mismo. En ese orden, tomando en consideración que la posesión inmobiliaria es un hecho jurídico consistente en el dominio ejercido sobre un inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de disfrute o de transformación, realizados con la intención de comportarse como propietario del mismo, al respecto, nuestra Suprema Corte de Justicia ha hecho jurisprudencia constante de que para adquirir la propiedad por prescripción, se requiere que quien la reclame haya poseído el inmueble a título de propietario, conforme el artículo 2229 del Código Civil, en el sentido de que para poder prescribir, se necesita una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario; que por la reclamación hecha por el referido señor, sobre la Designación Catastral Posicional descrita, del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, resultante de los trabajos de mensura realizados sobre la porción de terreno dentro del ámbito del Distrito Catastral No. 7 del referido municipio y provincia, y las pruebas en las que la fundamenta, y por quedar comprobado que en la actualidad el referido inmueble se encuentra en posesión del reclamante y apelante a la vez, de donde resulta procedente acoger el presente recurso de apelación con todas las pretensiones del reclamante y hoy apelante, rechazar las conclusiones de los recurridos y revocar la sentencia impugnada, dictada por el Tribunal de

Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, y ordenar el registro de la Designación Catastral Posicional de que se trata, en favor del indicado reclamante originario, hoy recurrente, a cargo del Registro de Títulos de Samaná, en virtud de todo lo establecido en los motivos anteriores" (sic).

15. El examen de la decisión impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* estaba apoderado del recurso de apelación contra la decisión de primer grado que rechazó la reclamación de saneamiento realizada por la ahora parte recurrida; que en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación examinó las pruebas aportadas al proceso y estableció que procedía revocar la decisión de primer grado y aprobar la solicitud de saneamiento por haber demostrado tener el tiempo requerido para la prescripción.

16. En el medio que se examina se alega violación al derecho de defensa por no haber valorado los alegatos y pretensiones de los oponentes en el saneamiento. Ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *la violación al derecho de defensa queda configurada cuando una parte es impedida de presentar los medios de defensa que entienda pertinentes o cuando los medios y las conclusiones presentadas ante un tribunal no son debidamente respondido por este*[4]. De igual forma ha juzgado que *los jueces están obligados a pronunciarse sobre todos los pedimentos que de manera formal se hagan a través de las conclusiones de las partes,*

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 24, 19 de octubre 2011, BJ. 1211.

constituyendo el vicio de omisión de estatuir la falta de respuesta a un pedimento de esta naturaleza[5].

17. Las motivaciones del tribunal *a quo* estuvieron dirigidas a valorar en virtud del efecto devolutivo las pretensiones correspondientes al saneamiento solicitado, en las que determinó que [redacted] adquirió el derecho mediante compra realizada a la sociedad comercial Crystal Invest, SRL., que había transcurrido el tiempo de la prescripción y que la posesión era pública, pacífica e ininterrumpida. No obstante, el tribunal *a quo* en ningún punto de sus motivaciones se refirió respecto de las pretensiones y alegatos realizados por los intervinientes en el proceso de saneamiento, [redacted] y [redacted].

18. Los medios de defensa planteados contra el saneamiento, no fueron valorados y respondidos por el tribunal *a quo*, lo que da lugar a la violación a su derecho de defensa, al no haber recibido respuesta sobre sus alegatos referentes al conflicto de ubicación de la posesión, así como a los alegatos contra la venta realizada a favor de la sociedad comercial Crystal Invest, SRL. Que en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación los jueces quedan apoderados de todas las cuestiones de hecho y derecho que fueron planteadas en el primer grado, por lo que era obligación del tribunal *a quo* dar respuesta

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 84, 17 de febrero 2016, BJ. 1263.

al planteamiento realizado por los oponentes al saneamiento; que al no hacerlo incurrió en el vicio alegado, por lo que procede casar la decisión impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios de casación propuestos.

19. De acuerdo con lo previsto en el párrafo V del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, que expresa que *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,* lo que aplica en la especie.

20. De conformidad con la parte final del párrafo 2 del artículo 55 de la referida ley, cuando*: … Una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces,* procede condenar las costas.

VI. 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.: 0542-20-00170
Solicitud núm.: 2024-R0723054
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 2024-0277 de fecha 22 de octubre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

[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