REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-17-03720
Solicitud núm.: 2025-R0216077
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] del Departamento Norte y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-3682 [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 **31 de octubre de 2025**, años 182° de la Independencia y 163°de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 201800240 de fecha 27 de diciembre de 2018, dictada por la

Exp. núm.: 0495-17-03720
Solicitud núm.: 2025-R0216077
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] del Departamento Norte y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Pri[redacted] del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 7 de marzo de 2025 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. En este recurso de casación figura como parte recurrida el [redacted] del Departamento Norte; Fiordaliza, [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted], ambos de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted], quienes no han depositado memorial de defensa.

3. De conformidad con el correo electrónico de fecha 9 de abril de 2025, se advierte que el secretario general de la Suprema Corte de Justicia en cumplimiento del artículo 26 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, comunicó el presente recurso de casación al Procurador General de la

Exp. núm.: 0495-17-03720
Solicitud núm.: 2025-R0216077
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] del Departamento Norte y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

República para que emita su dictamen, sin que exista constancia en el expediente de su emisión a la fecha de la presente decisión.

II. Antecedentes

4. En ocasión de la solicitud de aprobación de trabajos de mensura para saneamiento a requerimiento de [redacted] con relación a la parcela núm. [redacted]68, ubicada en la Loma del Buzo (Jacagua), municipio Santiago de los Caballeros, provincia de Santiago, la Pri[redacted] del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago dictó la sentencia núm. 20170736 de fecha 30 de noviembre de 2017, que rechazó la reclamación realizada por [redacted], ordenando la adjudicación y registro del inmueble a favor del Estado dominicano.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando la Pri[redacted] del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201800240 de fecha 27 de diciembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, SE RECHAZA el presente Recurso de Apelación, interpuesto el señor [redacted], en contra de la sentencia número 20170736, de fecha treinta (30) del mes de

Exp. núm.: 0495-17-03720
Solicitud núm.: 2025-R0216077
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] del Departamento Norte y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

noviembre del año dos mil diecisiete (2017), dictada por la PRI[redacted] DEL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE SANTIAGO; que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela No. [redacted]68, ubicada en la Loma del Buzo (Jacagua), municipio y provincia de Santiago, en consecuencia SE ORDENA: **SEGUNDO:** SEA CONFIRMADA parcialmente, la sentencia número 20170736, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), dictada por la PRI[redacted] DEL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE SANTIAGO; que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela No, [redacted]68, ubicada en la Loma del Buzo (Jacagua), municipio y provincia de Santiago, en el aspecto de rechazar la reclamación del señor [redacted]; exceptuando la adjudicación al ESTADO DOMINICANO, y por consiguiente lo ordenado en los ordinales SEGUNDO Y TERCERO de dicha decisión, QUE SE REVOCAN por propia autoridad y contrario imperio, en virtud de que si bien no tiene justo título, podría intentar reclamar el supuesto derecho en virtud del artículo 2262 del Código Civil. **TERCERO:** SE DECLARA el procedimiento libre de costas "(sic)

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Falta de base legal. **Tercer medio:** Errónea aplicación de la ley" (sic)

.

Exp. núm.: 0495-17-03720
Solicitud núm.: 2025-R0216077
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] del Departamento Norte y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

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. Sobre el defecto de la parte correcurrida

8. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida Fiordaliza, [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted], ambos de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023[1].

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 476-2025 de fecha 10 de marzo de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual el recurrente emplazó a la parte correcurrida Fiordaliza, [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted], ambos de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted], cuyo emplazamiento fue realizado en un solo traslado en la casa núm.6, ubicada en la calle El Buzo, Loma del Buzo, distrito municipal San Francisco de Jacagua, donde indica el ministerial tienen su domicilio Fiordaliza, [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted], ambos de apellidos [redacted], sucesores de [redacted], recibido por [redacted] en calidad de primo de los recurridos.

10. Es jurisprudencia constante que es *inadmisible el recurso de casación notificado a una sucesión de manera global. El emplazamiento con motivo de un recurso de casación dirigido contra una sucesión debe ser destinado y notificado a todos y cada uno de los miembros que la componen o, cuando menos, a aquellos miembros que han figurado nominativamente en el proceso*[2]; Asimismo se ha indicado que *…el emplazamiento debe ser notificado a las personas y en el domicilio*

[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 3, 5 de diciembre 2012, BJ. 1225; sent. núm. 47, 26 de septiembre de 2012, BJ. 1222; sent. núm.44, 15 de agosto 2012, BJ. 1221, sent. núm. 16, 10 de agosto 2011, BJ. 1209.

de cada sucesor[3]*;* situaciones que evidencian la irregularidad del emplazamiento realizado.

11. En ese orden de ideas, si bien se constata la existencia de una irregularidad en el acto procesal respecto de los correcurridos mencionados, esta Tercera Sala advierte que dichos sujetos fueron convocados a comparecer ante esta Corte en calidad de sucesores de [redacted], presunto enajenante de la posesión reclamada por la parte recurrente. No obstante, no se evidencia que hayan intervenido ni participado en el proceso sustanciado ante los jueces de fondo en ninguna calidad.

12. Tal circunstancia impide verificar su interés legítimo en el presente recurso de casación y, por ende, salvaguardar adecuadamente su derecho de defensa. En consecuencia, procede declarar su exclusión del proceso, sin que sea necesario hacer constar dicha decisión en la parte dispositiva del fallo.

13. Esta Sala advierte, además, que en el referido emplazamiento fueron llamados independientemente de la parte señalada como recurrida en el presente recurso de casación, el Ministerio de Obras Públicas y

[3] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 4, 18 de julio 2001, BJ. 1088, pp. 30-36; Tercera Sala sent. núm. 38, 30 de enero 2008, BJ. 1166, pp. 436-442; sent. núm. 7, 10 de enero 2007, BJ. 1153, pp. 1134-1140.

Comunicaciones (MOPC), Ayuntamiento de Santiago, [redacted], en calidad de colindante y [redacted], este último en calidad de comprador de [redacted], colindante; sin embargo, no se verifica en el memorial de casación que estos hayan sido llamados como parte recurrida ni mucho menos se comprueba en la sentencia objeto del presente recurso que estos emplazados en sus respectivas calidades, hayan participado en el proceso conocido ante la alzada o que del contenido de la sentencia dictada se advierta que ellos sean parte gananciosa que amerite la protección de sus derechos frente a un interés propio, útil e indivisible con la parte hoy recurrida, razón por la cual y atendiendo al objeto de la pretensión de la litis, lo que decida esta corte de casación no tendrá relación con lo aquí decidido, por lo que en virtud de las comprobaciones realizadas, los emplazados arriba descritos deben ser excluidos, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta decisión.

VI. Sobre el interés casacional

14. 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.

15. 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*[4].

16. 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*

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

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[5].

17. 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 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*[6].

18. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso, en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional transciende el umbral de la inadmisión

[5] SCJ, Pri[redacted], sent. SCJ-PS-23-01912, de 31 de agosto 2023.
[6] Op. cit.

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.

19. 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, son del tipo que genera un interés casacional presunto, por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer medio desnaturalización de los hechos y en su segundo medio falta de base legal, omisión de estatuir, mientras que, por otro lado, en su tercer medio plantea criterios cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo al argumentar errónea aplicación de la ley en los artículos 1108, 1134, 1582, 1583 y 1591 del Código Civil.

VII. 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 (interés casacional presunto de conformidad con el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los jueces de esta Tercera Sala)

20. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos de la causa al

desvirtuar totalmente el efecto probatorio respecto a la posesión de los reclamantes y de los documentos aportados: a) contrato de venta de inmueble suscrito entre [redacted] y [redacted] y [redacted], en calidad de comprador, en fecha 2 de abril de 2000 …b) contrato de venta de inmueble suscrito entre [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], a favor del referido recurrente de fecha 2 de abril del 2000; c)…" Señalando que tanto las pruebas documentales como testimoniales no fueron valoradas ni interpretadas en su justa dimensión fáctica, ya que modificó e interpretó las estipulaciones claras de los actos de las partes, esto es los contratos de venta, cheques de pago, recibos de pagos y testimonios descritos en su memorial de casación y que dichos elementos probatorios evidencian que la venta realizada por los vendedores objeto de la presente solicitud de saneamiento, a favor del comprador —el ahora recurrente— es perfecta; realizando un examen errado de los documentos aportados y sus efectos jurídicos, sin comprobar que dichos contratos se encontraban debidamente certificados por el notario actuante, los cuales fueron corroborados con otros medios de prueba documentales y testimoniales.

21. En esa línea argumentativa la parte recurrente señala, que el tribunal *a quo* estableció que las declaraciones testimoniales eran contradictorias cuando los elementos probatorios presentados ante ellos no retienen tal situación, ya que el tribunal *a quo* desnaturalizó las declaraciones dadas por [redacted] y [redacted] en calidad de vendedores en las audiencias de fecha 21 de junio de 2027 y 29 de octubre de 2018; así como las declaraciones dadas por [redacted] y [redacted], en la audiencia de fecha 29 de octubre de 2018, las cuales expone fueron bastantes claras y concisas sobre la materialización de la venta perfecta, entrega de la cosa y toma de posesión del inmueble vendido, ventas que fueron ratificadas en audiencia por los vendedores cuyas declaraciones, el recurrente transcribe en su memorial de casación como prueba de sus argumentos.

22. Por otro lado, la parte recurrente señala que la alzada no tomó en cuenta los actos de alguacil mediante los cuales fueron citados todos los sucesores de [redacted], quienes no se presentaron ni ante la jurisdicción de primer grado ni ante el tribunal *a quo*, lo que evidencia que estos no tienen interés para oponerse o reclamar derecho alguno sobre la porción de terreno solicitada en saneamiento.

Exp. núm.: 0495-17-03720
Solicitud núm.: 2025-R0216077
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] del Departamento Norte y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

"…**6**. Que el reclamante señor [redacted], justifica su derecho de propiedad en posesión a título de duelo o animu domini, por compra efectuada desde el año 2000, en donde los vendedores eran sus poseedores por más de 20 años, y a ese mismo título, depositando en fotocopias los actos siguientes: 1) el contrato bajo firma privada suscrito en fecha 2 de abril del 2000, suscrito por los señores [redacted] y [redacted] (vendedores, y [redacted] (comprador), con firmas legalizada por la Notario Público de lo del número para el municipio de Santiago, Lic. [redacted]; debidamente transcrito en la Conservaduría de Hipotecas; 2) …." **7.** Que también depositó una serie de contratos y documentos ara probar de dónde venían los derechos de los causantes de los vendedores,, como son: a) Fotocopia de Acto de Venta, consentido por el señor [redacted], a favor del señor [redacted], de fecha 28 del mes de octubre del año 1974, con firmas legalizadas por el licenciado [redacted], Notario Público de los del número para la común de Santiago; y b) Fotocopia de Acto de Venta, consentido por el señor [redacted], a favor del señor [redacted], de fecha 18 del mes de octubre del año 1985, con firmas legalizadas por el Dr. B. Ignacio Aybar Céspedes, Notario Público de los del número para el municipio de Santiago; c) fotocopia de Acto de Venta, consentido por el señor [redacted], a favor del señor [redacted], de fecha 28 del mes de diciembre del año 1978, con las firmas legalizadas por el Dr. B. Ignacio Aybar Céspedes, Notario Público de lo del número para el municipio de Santiago. **8.** Que en este caso en particular, para

probar la posesión o la ocupación material basada en el justo título y la buena fe del reclamante [redacted], lo primero es analizar la existencia, validez y oponibilidad de los contratos antes descritos, que se suponen transmitidos por sus verdaderos y reales poseedores, es decir, con buena fe, y a esto se le añade que desde el momento de la adquisición, hasta el momento, suman dieciocho (18) años, que se supone que el comprador la ocupa en calidad de legítimo propietario, esto último que es una cuestión de hecho, que en el procedimiento judicial de depuración del derecho, debe de ser demostrada en el tribunal apoderado.**9.** Que como se dijo antes, lo primero es examinar el alegado justo título, que lo deben de constituir los contratos de venta mediante los que adquirió el derecho de posesión y propiedad reclamada, para puntualizar que prescripción le es aplicable. Pues bien, en ese sentido tenemos que el artículo 2262 del Código Civil, dispone que "Todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe...". El 2265 del mismo código establece la excepción de los cinco y diez años de prescripción adquisitiva o usucapión, cuando dice de manera expresa "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 de dicho distrito". **10.** Que como se lee en el artículo 2265, es posible prescribir y adquirir una propiedad, por cinco o diez años de ocupación, si existe un justo título; entendiéndose por justo título, como el documento que acredita el acto de la adquisición; pero más adelante el artículo 2267 del mismo cuerpo legal, precisa, -para que no haya lugar a dudas-, que "El título nulo por vicio de forma, no puede servir de base a la prescripción de cinco y diez años", de modo que se exige que el justo título debe de ser válido o legal. **11.** Que los

requisitos de forma de los actos jurídicos, como son los contratos de compraventa, sobretodo de inmuebles, son establecidos por la ley, para su validez, y oponibilidad a los terceros, y los jueces cuando de saneamiento se trata, deben de tener un control estricto de verificar su cumplimiento cabal, esto así porque es un procedimiento muy especial, investido con el orden público, pudiendo y debiendo de oficio, es decir, aún nadie lo haya alegado, ni impugnado, invocar cualquier falta, omisión o incorrección que verifique con relación a los mismos" (sic).

24. Sigue fundamentando el tribunal *a quo* en su sentencia como sigue:

"**…12**. Pues bien, hay que destacar, que antes de verificar la formalidad de los contratos de venta, es menester aclarar que en la especie estos han sido depositados en fotocopia, cuando la ley exige que sea en originales (Art, 1334 del CC), y si bien hay muchas jurisprudencias e interpretaciones que permiten las copias, sobretodo cuando la contraparte no impugna, ni ataca esta forma de suministro, esto sin embargo no aplica para el caso de saneamiento, que es un procedimiento tan delicado, de efectos tan generales y definitivos. … **16.** Que así las cosas, estos contrataos avalatorios de la adquisición solo sirven como principio de prueba por escrito, necesitando de otras pruebas que los robustezcan y reafirmen; que si bien se hizo uso de otras pruebas, en ellas, unas son incompletas, otras contradictorias, pues de los vendedores solo fueron escuchados [redacted] y [redacted], los demás no, es decir los señores: [redacted] y [redacted], se dijo que están fallecidos, pero no se depositó prueba de esto; tampoco de los vendedores [redacted] y [redacted]. No se hizo ninguna determinación de herederos, para concretar y detallar que estaban todos los hijos y nietos incluidos, ya que se manifestó de parte de los

interrogados vendedores, que la tierra era originalmente de su abuelo [redacted], que pasó a su padre [redacted], que murió en el año 1971, que tanto su padre como una tía que era [redacted], murieron, como todos los hijos de [redacted], todo esto sin pruebas. **17**. Que el hecho jurídico de las ventas, pudo haberse confirmado, con la audición de algún primo o tío, pues no es posible, que de una familia solo existan los dos vendedores interrogados, los señores [redacted] y [redacted], máxime que hay más vendedores y actos de venta, y no se escucharon judicialmente los otros, cuando ellos todos se supone no tenían un título propio, sino que continúan el derecho de posesión de sus difuntos y en su línea y lugar correspondiente, se subrogaron ipso facto en sus derechos, esto sin depositar sus actas de nacimiento y las actas de defunción de sus causantes, que le otorgaban calidad para vender. **18.** Que todo lo anterior no fuera tan necesario si los justos títulos estuvieran en originales, pero no están, en su defecto, las pruebas debían de ser más acabadas y exhaustas; la instrucción más profunda, pues debió citarse a un tal señor [redacted], que se mencionó en todos los procesos y grados, como que había molestado al reclamante, y por demás se dijo que era familia de los vendedores. Los títulos adolecen de otro error, y es que no está el objeto comprado delimitado, solo se enuncia, la compra de una porción de terreno ubicado en la sección San Francisco de Jacagua que mide 15 tareas de tierra. **19.** Que definitivamente en la situación de estos contratos y la forma que se han depositado en este Tribunal (en fotocopia), constituyendo solo un principio de prueba por escrito, no se consideran por consiguiente "justo título", y aún se plantea que el reclamante tiene la ocupación desde el 2000, cuando supuestamente suscribió los mismos, su posesión en estas condiciones no es regular, sino una posesión irregular, no pudiendo prescribir conforme a los plazos del artículo 2265 del Código Civil, sino que solo pudiera hacerlo en virtud del artículo 2262 del mismo

texto jurídico. **20.** Que en la especie, ante la situación jurídica antes esbozada, que no habría que ponderar más nada, pues eso por sí solo impide que se pueda continuar conociendo la realidad del reconocimiento del derecho de propiedad adquisitiva o usucapión reclamada, no obstante, como lo que abunda no daña, y al tratarse de un procedimiento de orden público, no está de más decir, que en este caso, no existe una demostración de la ocupación del señor [redacted], de parte de un oficial público, como sería el [redacted] del lugar, que bien pudo haber sido una certificación de este funcionario constatándola, como tampoco procuraron que asistiera a dar sus declaraciones de forma personal en audiencia pública, para corroborar la ocupación por el tiempo que dicen lo ha hecho; ni tampoco compareció ningún colindante, y aunque a veces estas pruebas no son imprescindibles, sirven para dar fortaleza y peso a la reclamación." (sic).

25. Esta Tercera Sala advierte de la lectura del contenido de la sentencia impugnada, que el tribunal *a quo* para rechazar la aprobación de los trabajos técnicos para saneamiento, verificó en un primer orden el "justo título" procedente de la legalidad de los derechos de posesión adquiridos por los vendedores y estos transferidos a favor del comprador ahora parte recurrente [redacted], con la finalidad de verificar el cumplimiento del plazo de 20 años establecido por el artículo 2262 del Código Civil, y que dicha posesión se haya ejercido en la forma y los términos que establece el

artículo 2229 del referido Código para poder prescribir a su favor por subrogación los derechos objeto de saneamiento.

26. En esa línea argumentativa, los motivos transcritos permiten determinar que los fundamentos del hoy recurrente —para sustentar la desnaturalización de los hechos y documentos, así como la supuesta falta de ponderación de los mismos— se basan en que, según afirma, fue probada la venta perfecta de los derechos adquiridos por él, en virtud de las ratificaciones realizadas en audiencia, el pago del precio y otros alegatos.

27. Sin embargo, tales argumentos no guardan relación con los criterios que sustentan el rechazo dictado por el tribunal *a quo,* es decir, con la *ratio decidendi* que sostiene la solución jurídica adoptada en la sentencia impugnada. Tal como se indica en dicha decisión, los jueces de fondo centraron su análisis, en primer lugar, en la legalidad de las posesiones adquiridas por los causantes del recurrente sin que dicho examen se haya estructurado sobre el contenido de los contratos aportados al proceso. En efecto, [redacted] fundamenta su derecho en la venta de actos posesorios realizados en el año 2000, lo que implica una posesión de 18 años, y no de 20 años como exige la prescripción adquisitiva invocada, requiriendo en consecuencia, la verificación de la posesión de sus vendedores.

28. En ese sentido, los cuestionamientos del recurrente sobre si la venta frente a sus vendedores fue o no perfecta carecen de pertinencia en el presente caso, ya que el punto de derecho que motivó el fallo impugnado fue la falta de comprobación de la posesión mediante el tracto sucesivo del derecho, necesario para legitimar su pretensión.

29. La jurisprudencia señala que, *es inoperante el medio de casación cuando el vicio denunciado no tiene influencia sobre la disposición recurrida o cuando este sea extraño a las partes instanciada en casación, o cuando el medio se encuentre dirigido contra un acto distinto*[7]*…*; en ese sentido, conforme a los fundamentos expuestos por el tribunal *a quo*, esta exigencia no fue satisfecha, y el recurrente no ha logrado refutarla eficazmente ante esta Corte de Casación. Por tanto, sus argumentos resultan inoperantes, al no tener influencia sobre lo decidido por el tribunal, y, en consecuencia, deben ser desestimados.

30. Asimismo, se comprueba que si bien la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* desnaturalizó las declaraciones dadas por los vendedores [redacted] y [redacted], así como las realizadas por [redacted] y [redacted] en las audiencias descritas, la parte

[7] SCJ, Pri[redacted], sent. núm. 187, 24 de febrero 2021, BJ. 1323, pp. 1933-1941.

recurrente, si bien transcribe en su memorial las señaladas declaraciones no expone de manera concreta y detallada que de qué forma el tribunal las desnaturalizó, pero más importante no deposita las actas señaladas a fin de que esta Tercera Sala como corte de casación proceda validar las afirmaciones sobre las cuales sustenta el vicio invocada; que en ese orden, la jurisprudencia firme ha establecido que *las facultades excepcionales de la Suprema Corte de Justicia, como corte de casación, para observar si los jueces apoderados del fondo del litigio les han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas son contrarias o no a los documentos depositados, solo pueden ser ejercidas si se invocan expresamente en el memorial de casación y si este se acompaña con la pieza argüida de desnaturalización*[8]*;* situación que no ha sido satisfecha en el aspecto analizado y en consecuencia, procede declarar los aspectos analizados inadmisibles.

31. Finalmente, en cuanto a la no ponderación de los actos de alguacil mediante los cuales fueron citados los sucesores de [redacted] y que no fueron valorados por el tribunal *a quo*, si bien esta Tercera Sala evidencia que en la sentencia impugnada constan las notificaciones núm. 1154-2017 de fecha

[8] SCJ, Pri[redacted], sent. núm. 70, 26 de febrero 2014, BJ. 1239, sent. núm. 14, 15 de febrero 2006, BJ. 1144, pp. 125-132.

25 de agosto de 2017, núm. 1036-2017 de fecha 31 de julio del 2017, núm. 910-2017 de fecha 27 de junio de 2017, entre otras, del ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Pri[redacted] del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, mediante el cual notifica la audiencia ante tribunal de alzada a Fiordaliza [redacted], [redacted] y compartes; [redacted], [redacted], entre otros señalados en la sentencia impugnada, no es menos verdad que el tribunal *a quo* estableció dentro de sus motivaciones y que se encuentran más arriba transcritas, que la parte recurrente realizó afirmaciones sobre la muerte de los causantes de la sucesión Mercado, sin acompañarlas de las pruebas que acreditan dichas afirmaciones, así como tampoco presentó la determinación de herederos a fin de verificar y confirmar que fueron notificados todos los continuadores jurídicos del causante original [redacted], de quien cuya posesión los vendedores del comprador ahora recurrente [redacted], justifican sus derechos de posesión y venta del inmueble.

32. Los criterios arriba descritos permite concluir que, si bien se verifica que el tribunal *a quo* no realiza argumento alguno respecto a las citaciones realizadas ni sus posibles efectos, la relevancia de las mismas no se encuentra evidenciada en el presente proceso ni se ha demostrado que su ponderación

podría haber generado una decisión distinta al fallo hoy objeto del presente recurso, en razón de las motivaciones que sostienen el rechazo de la acción recursiva ejercida ante la corte y transcritos con anterioridad.

33. En ese sentido, la jurisprudencia ha indicado que *la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de documentos decisivos para la suerte del litigio, ya que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos relevantes para el litigio*[9]; situación que aplica en el presente caso, razón por la cual se desestima el aspecto analizado.

34. Para apuntalar su segundo medio de casación la parte recurrente expone en su parte ponderable, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base legal al realizar una exposición incompleta de los hechos y el derecho que permitan saber cómo llega a la conclusión de que la parte ahora recurrente no posee las condiciones establecidas por la ley, así como tampoco contiene un análisis de los hechos y el derecho que permita entender cómo la corte *a qua* pudo llegar a inferir que las ventas intervenidas entre los vendedores y el comprador reclamante no son regulares, para lo cual no se

[9] SCJ, Pri[redacted], sent. núm. 8, 6 de febrero 2013, BJ. 1227.

tomó en consideración cómo se conjuga en nuestro estado actual una posesión para fines de saneamiento.

35. De la valoración de los criterios que sustentan la sentencia impugnada antes transcritos, esta Sala comprueba contrario a lo establecido por la parte recurrente que el tribunal *a quo* no solo realizó una exposición de los argumentos y hechos de la causa, sino que explica de manera detallada y eficiente las situaciones que impedían establecer con certeza los criterios de legalidad que sustentan en derecho la caracterización de una posesión sostenida en el tiempo de manera pública y pacífica; que en ese sentido, la jurisprudencia constante ha indicado que *la falta de base legal se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la decisión impugnada*[10]*;* que en el presente caso no se encuentra caracterizada ya que tal y como esta Sala ha determinado, la sentencia impugnada contiene una valoración de los hechos de la causa suficiente y que se sostiene en derecho, estableciendo motivos pertinentes y en aplicación correcta de la ley, por lo que procede desestimar el medio analizado.

[10] SCJ, Pri[redacted], sent. núm. 88, 28 de abril 2021, BJ. 1325, pp. 866-874.

b) en relación con los demás 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.

36. Apunta la parte recurrente en su tercer medio de casación, en esencia, que el tribunal *a quo* en la sentencia impugnada realizó una errada aplicación de la ley al ignorar los efectos de los artículos 1582 y 1583 del Código Civil, pues estaban obligados a analizar que los contratos de venta tenían las características de venta perfecta y con ello el justo título; que tampoco tomó en cuenta los requisitos establecidos en los artículos 1108, 1134, 1583 y 1591 del Código Civil y su errada aplicación vulneró el derecho de propiedad del actual recurrente, al no validar que estaban todas las condiciones entre los vendedores y el comprador en saneamiento mediante una venta perfecta, en la que la parte recurrente [redacted], en su calidad de comprador, posee los elementos y condiciones que deben configurarse fáctica y jurídicamente para acoger el saneamiento a su favor, al tener una posesión a justo título, de manera personal y en condición de propietario de forma continua, ininterrumpida, pacífica, pública, inequívoca, subrogado a una posesión de los anteriores propietarios por más de 100 años en cumplimiento

con los artículos 21 y 22 de la Ley núm. 108-05 y los artículos 2219, 2228, 2229, 2230, 2231 y 2235 del Código Civil.

37. En ese orden, se desprende del contenido del memorial de casación en su apartado II, relativo al interés casacional, que la parte recurrente ha elegido la casual descrita en el literal b) del numeral 3) del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, para justificar el interés casacional objetivo, que establece: *…En la sentencia se resuelva acerca de puntos y cuestiones sobre las cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre salas de la Corte de Casación.* partiendo de que se ha decidido en contradicción a la doctrina jurisprudencial; sin embargo, el mismo se funda sobre argumentos relativo al valor probatorio de los documentos en fotocopias, pero sin confrontar sus argumentos con lo decidido en la sentencia; asimismo se comprueba que respecto al tercer medio arriba descrito, la parte recurrente no ha establecido ni señalado respecto a qué doctrina jurisprudencial la sentencia objeto del presente recurso ha dispuesto en contrario a jurisprudencia firme, esto así ya que si bien el recurrente hace constar en su medio varias jurisprudencias, lo hace a los fines de establecer la consonancia de ellas frente a los documentos que fundamentaron su solicitud ante los

jueces de fondo, sin razonar en cómo, cuándo y en qué sentido la sentencia impugnada la ha desconocido .

38. En ese sentido, el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los integrantes de esta tercera sala que se hizo efectivo respecto de los recursos de casación interpuestos a partir del 5 de noviembre del año 2023, establece que es necesario para su valoración "que en el memorial de casación se citen dos o más sentencia de la Tercera Sala y que se razone cómo, cuándo y en qué sentido la sentencia recurrida ha vulnerado o desconocido la jurisprudencia que se establece en ella…"; situación que no ha sido realizado por la parte hoy recurrente en su memorial y que impide a esta Tercera Sala determinar la existencia o no del interés casacional mediante la causal invocada en el presente caso, por lo que procede en consecuencia declarar inadmisible el presente medio de casación.

39. Es importante señalar, además, que la parte recurrente solicitó en sus conclusiones que esta Tercera Sala proceda en aplicación al artículo 38 de la Ley núm. 2-23, a revocar la sentencia impugnada y decidir sobre el fondo de la contestación original mediante fallo directo.

40. De conformidad con el artículo 38 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación… *si la corte de casación casare la decisión en cuanto al fondo del asunto y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere sobre el material de hecho fijado por el fallo recurrido y la prueba documental incorporada en aquel juicio, procediendo a reemplazar los fundamentos jurídicos erróneos por los que estimare correctos.*

41. En el caso que nos ocupa, dada la solución jurídica que genera el rechazo del recurso de casación, no ha lugar a dictar fallo directo respecto al presente recurso de casación, valiendo decisión sin necesidad de hacerla constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

42. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie.

VIII. 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

UNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 201800240 de fecha 27 de diciembre de 2018, dictada por la Pri[redacted] del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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.

Kr.