REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-23-02513
Solicitud núm.: 2025-R0924911
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Ayuntamiento del Municipio de Santiago y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0222

[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 **13 de febrero de 2026**, año 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. 202500975 de fecha 28 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de

Exp. núm.: 0495-23-02513
Solicitud núm.: 2025-R0924911
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Ayuntamiento del Municipio de Santiago y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 1 de septiembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por el Ayuntamiento del Municipio de Santiago, representado por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 15 de septiembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogada constituida Lcda. [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], Pío [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos Ferreras Pizano, y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 15 de septiembre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

Exp. núm.: 0495-23-02513
Solicitud núm.: 2025-R0924911
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Ayuntamiento del Municipio de Santiago y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

4. En ocasión de un proceso judicial de saneamiento a requerimiento de [redacted] y [redacted], en relación con las parcelas núms. [redacted]08 y [redacted]99, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 202300251, de fecha 26 de mayo de 2023, la cual acogió la reclamación efectuada y ordenó la realización de las actuaciones registrales correspondientes.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por el Ayuntamiento del Municipio de Santiago, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202500975, de fecha 28 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: ACOGE: El recurso de apelación depositado en fecha 20/07/2023, interpuesto por el Ayuntamiento del Municipio de Santiago, representado por su [redacted], quien tiene como abogado al licenciado [redacted], En consecuencia: **SEGUNDO:** REVOCA en todas sus partes la sentencia No.202300251, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en fecha 26/05/2023 relativa al saneamiento de las parcelas [redacted]08 y [redacted]99 del municipio y provincia Santiago. **TERCERO:** RECHAZA la reclamación efectuada por los señores los señores [redacted] y [redacted],

por los motivos antes expuestos; **CUARTO:** ORDENA a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte ANULAR las Posicionales [redacted]08 y [redacted]99 del municipio y provincia Santiago, con áreas de 518.28 y 464.35 metros cuadrados, respectivamente" (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 de la causa y los documentos. **Segundo medio**: Falta de motivos y omisión de estatuir" (sic).

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. Incidentes

a) en cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

Exp. núm.: 0495-23-02513
Solicitud núm.: 2025-R0924911
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Ayuntamiento del Municipio de Santiago y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

8. En su memorial de defensa la parte recurrida Ayuntamiento del municipio de Santiago solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por no acreditarse el interés casacional de conformidad con el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación; Asimismo, la parte correcurrida [redacted], Pio [redacted]; Cristina, [redacted] y [redacted], todos de apellidos Ferreras Pizano; y [redacted], solicita la inadmisión del presente recurso: a) por adolecer de relevancia o interés casasional de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación y b) por violación a los artículos 12, 16 y 18 de la Ley núm. 2-23 arriba referida.

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

b) en cuanto a la falta de interés casacional

10. Respecto a este presupuesto de inadmisibilidad, es preciso destacar que *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso,*

la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[1].

11. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[2].

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

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

y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[3].

13. Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como 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].

14. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido del contenido de los medios que sustentan el recurso, que estos giran en torno a la desnaturalización de los hechos de la causa y los documentos y a una alegada falta de motivos y omisión de estatuir; de ahí que al tratarse de medios apoyados en la noción de la infracción procesal, estos deben ser valorados 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

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

resulta del artículo 12 de la referida ley de casación, motivos por los cuales procede desestimar el incidente planteado por los correcurridos.

c) en cuanto a la inadmisibilidad por violación a los artículos 12, 16 y 18 de la Ley núm. 2-23.

15. En cuanto el medio de inadmisión sustentado en que la parte recurrente no dio cumplimiento al mandato de los artículos 12 y 16 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, al omitir en su recurso identificar las normas jurídicas que atribuye fueron infringidas o erróneamente aplicadas por el tribunal *a quo* en la sentencia ahora objeto de impugnación alegando que esto constituye una infracción procesal y además una violación a los criterios constitucionales arriba señalados.

16. El examen del planteamiento y de la exposición de las motivaciones que lo sostienen ponen de manifiesto que se funda en criterios sobre la falta de desarrollo de los medios de casación propuestos, lo que implica que el tribunal debe examinarlos para determinar si cumplen con los requisitos requeridos por la ley, por lo que se procede a continuación a examinar los medios de casación propuestos.

VI. Sobre el recurso de casación

17. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega en su parte ponderable, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en

desnaturalización de los hechos y de los documentos al concluir que se trataba de un proceso de saneamiento previamente adjudicado mediante sentencia definitiva. Afirma que dicha valoración resulta incompleta y no pondera adecuadamente el alcance de la decisión dictada el 21 de febrero de 1978 por el Tribunal Superior de Tierras, mediante la cual se aprobaron trabajos de subdivisión y se ordenó expedir decreto de registro respecto de la parcela núm. 129-D del distrito catastral núm. 6 de Santiago.

18. Argumenta que, si bien parte de la referida parcela se constituyó como vía pública, el tribunal comprobó la existencia de áreas aprovechables, por lo que pudo ordenar la expedición de un decreto de registro que las amparara. En consecuencia, dentro de la parcela existían zonas útiles y no exclusivamente áreas de uso público, situación que la alzada pasó por alto. Añade que la decisión del 21 de febrero de 1978, que declaró no registrable la parcela núm. 129-D-2 por ser vía pública, solo afectaba parcialmente el inmueble, subsistiendo áreas susceptibles de registro, que constituyen el objeto del presente proceso de saneamiento. En ese sentido, concluye que el tribunal *a quo* no valoró dicha decisión ni otorgó mérito a las modificaciones en la configuración del inmueble ocurridas con el transcurso del tiempo, dejando sin resolver el punto controvertido de la litis e incurriendo en el vicio alegado.

Exp. núm.: 0495-23-02513
Solicitud núm.: 2025-R0924911
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Ayuntamiento del Municipio de Santiago y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

"…**20.** Luego de haber procedido este Tribunal a efectuar la ponderación conjunta de los elementos probatorios que fueron presentados por el reclamante y hoy recurrente, han quedado evidenciados como hechos probados, ante este Tribunal: a) En fecha 30 de noviembre del 2021 la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte emitió el informe de inspección cartográfica mediante el cual hace constar que la parcela a sanear se encuentra dentro de la Parcela 129-D-2 del Distrito Catastral 6 del municipio y provincia Santiago; que al momento de realizar el informe no presenta superposición con parcelas registradas, no se encuentra dentro de áreas protegidas ni zonas de amortiguamiento. b) De acuerdo al oficio de aprobación No.[redacted]105 emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte de fecha 8 de febrero del 2022 fueron aprobados técnicamente los trabajos de saneamiento dentro de la Parcela 129-D-2 del Distrito Catastral 6 del municipio y provincia Santiago, resultando las Parcelas [redacted]08 y [redacted]99, del municipio y provincia Santiago con áreas de 518.28 y 464.35 metros cuadrados, respectivamente. … **21**. En el expediente figuran los siguientes documentos: a) copia del Certificado de Título No.29, expedido por el Registro de Títulos de Santiago en fecha 30 de enero del 1956, que ampara la Parcela 129 del Distrito Catastral 6 del municipio y provincia Santiago con un área de 111Has; 79As; 98Cas.; b) copia de la notificación de la Decisión No.39 dictada en fecha 28 de septiembre del 1973, que aprueba trabajos de subdivisión con relación a la Parcela 129 del Distrito Catastral 6 del municipio y provincia Santiago, resultantes 129-A a 129-P; c) copia de la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 21/02/1978, que aprueba trabajos de subdivisión y ordena expedición de decreto de registro, en relación a la Parcela 129-D, del Distrito Catastral 6 del municipio

y provincia Santiago, resultantes 129-D-1 a 129-D-5. **22.** De la lectura de estos documentos, luego de haberlos validados mediante investigación realizada por el sistema de consulta de expedientes de la Jurisdicción Inmobiliaria (E-Power), se comprueba que la Parcela 129 del Distrito Catastral 6 del municipio y provincia Santiago, que es inmueble de origen de la Parcela 129-D-2, es un inmueble registrado, mediante el Decreto de Registro No.56-85, emitido en fecha 17 de enero del 1956, transcrito en el Registro de Títulos de Santiago en fecha 30 de enero del 1956; de donde surgió el Certificado de Título No.29, expedido por dicho órgano en fecha 30 de enero del 1956. **23**. Que mediante la Decisión No. 39 dictada en fecha 28 de septiembre del 1973, que confirma con modificaciones la Decisión No.1 dictada en fecha 21 de junio del 1972, mediante la cual fueron aprobados los trabajos de subdivisión con relación a la Parcela 129 del Distrito Catastral 6 del municipio y provincia Santiago, resultantes 129-A a 129-P; que mediante la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 21/02/1978, fueron aprobados los trabajos de subdivisión de la Parcela 129-D, del Distrito Catastral 6 del municipio y provincia Santiago, resultantes 129-D-1 a 129-D-5. 24. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, no obstante, aprobó técnicamente dichos trabajos haciendo constar que dicho inmueble se ubica dentro del ámbito de la Parcela 129-D-2 del Distrito Catastral 6, del municipio y provincia [redacted] haber observado que se trata de una designación resultante que se originó de una operación posterior al registro de la Parcela 129 del Distrito Catastral 6, del municipio y provincia Santiago, de la que se había ya emitido un certificado de título. 25. En la especie ha sido juzgado que: "Para que se considere saneado un inmueble, basta con que se haya dictado la sentencia definitiva del saneamiento; no es necesario que se haya realizado la operación material del registro." **26.** En el presente caso, nos encontramos frente a un proceso de saneamiento que ha sido efectuado dentro de un inmueble adjudicado mediante sentencia definitiva de saneamiento, razón por la cual procede revocar la sentencia impugnada conforme las

consideraciones aquí expuestas, y acoger el recurso de apelación de que se trata en todas sus partes." (sic).

20. La jurisprudencia firme establece que *la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza*[5]*;* que en ese sentido, la jurisprudencia dominicana ha sido clara al establecer que la desnaturalización de los hechos constituye un vicio de casación únicamente cuando el tribunal de fondo altera de manera arbitraria o irrazonable los elementos probatorios, tergiversando su contenido esencial.

21. En ese contexto, de los hechos procesales verificados en la sentencia objeto del presente recurso, esta Tercera Sala constata que la parte ahora recurrente señala que el tribunal *a quo* no dio el verdadero alcance de la decisión dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central de fecha 21 de febrero de 1978, que aprobó trabajos de subdivisión de la parcela 129-D del distrito catastral núm. 6, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, resultando las parcelas 129-D-1 a la 129-D-5; sin embargo, la parte recurrente pierde de vista que efectivamente, tal como lo estableció el tribunal *a quo,* se pretende solicitar un saneamiento dentro de la parcela 129-D-2 que conforme con los criterios y hechos evidenciados por

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 76, 14 de marzo 2012, BJ. 1216, sent. 13, 13 de enero 2010, BJ. 1190, Tercera Sala, sent. num. 23, 16 de abril 2003, BJ. 1109, pp. 759-773.

el tribunal *a quo* tiene su origen de la parcela madre núm. 129 del distrito catastral núm. 6, amparada en el certificado de títulos núm. 29, y surgiendo producto de trabajos de subdivisión.

22. En ese sentido, la jurisprudencia firme señala que *cualquier saneamiento que se haga sobre una parcela ya saneada es nulo, pues la base de todo saneamiento es el reconocimiento o adquisición de un derecho sobre un predio. El saneamiento tiene por efecto purgar todos los derechos anteriores y, por ende, no existen derechos válidos que no figuren registrados en el registro de títulos correspondiente. Un segundo saneamiento no puede modificar los derechos conferidos en el primer saneamiento después de que la sentencia que le pone fin ha adquirido la autoridad de la cosa juzgada*[6].

23. Más aún, esta Tercera Sala advierte que los alegatos de la parte recurrente se orientan exclusivamente a sostener que la parcela núm. 129-D-2 del distrito catastral núm. 6, municipio Santiago de los Caballeros, provincia comprende, en parte, áreas de dominio público y, en otra parte, áreas útiles susceptibles de saneamiento. Sin embargo, el aspecto medular consistía en determinar, en primer término, conforme a lo procedente en derecho, el origen del derecho reclamado y, a partir de ello, establecer si resultaba viable el saneamiento. Dicha cuestión fue evaluada con eficacia

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 122, 30 de octubre 2019, BJ. 1307m pp. 5660-5670, sent. 78, 30 de mayo 2012, BJ. 1218, pp. 1934-1945.

por el tribunal *a quo*, sobre la base de los elementos probatorios aportados, sin que se evidencie la alegada desnaturalización, por lo que procede desestimar el medio analizado.

24. Para apuntalar su segundo medio de casación, la parte recurrente expone, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en la falta de motivos y omisión de estatuir al limitar su decisión en la existencia previa del inmueble adjudicado mediante una sentencia definitiva, sin ver que el caso es más complejo; que el tribunal *a quo* no motivó respecto a que los ahora recurrentes [redacted] y [redacted], reclaman el inmueble por mantener una posesión pública, pacífica, inequívoca, no interrumpida y a título de propietarios por más de 20 años, sosteniendo que dichos terreno no son de dominio público y que en realidad son útiles y aprovechables, señalando que la vía idónea es el saneamiento para aclarar la situación y la realidad jurídica del terreno, exponiendo además, que los correcurridos [redacted] y compartes, quienes se oponen al saneamiento y alegan haber adquirido del Ayuntamiento del municipio de Santiago, nunca han tenido ocupación de los terrenos.

25. La valoración del segundo medio objeto de estudio nos lleva necesariamente a reiterar que conforme a buen derecho el tribunal *a quo*

procedió, *prima facie,* a determinar la procedencia de la reclamación fundada en las situaciones comprobadas por la corte, y en ese sentido no es un hecho controvertido, y así se hace constar en la sentencia, las distintas decisiones y decretos de registro expedidos que dieron origen al inmueble en litis, como es el núm. 56-85 de fecha 17 de enero de 1956, transcrito ante el Registro de Títulos de Santiago y que dio origen al certificado de título 29 arriba señalado que el inmueble en litis tiene su origen en un saneamiento previo; que advertidas las situaciones anteriormente señaladas, el tribunal *a quo* no requería dar más explicaciones que las establecidas, siendo estas suficiente para establecer la aplicación de la ley y el derecho.

26. Asimismo es un hecho no contradictorio, que la Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 21 de febrero de 1978, que acogió subdivisión y ordenó expedir decreto, señaló en cuanto a la parcela resultante 129-D-2 del distrito catastral núm. 6 del municipio Santiago con área de 7Has, 06 As, 84 cas, 47 Dcm², como no registrable por ser parte de la vía pública; que en ese orden de ideas, la referida parcela fue declarada de dominio público en su totalidad; Asimismo, no se advierte contrario a lo alegado por la parte recurrente que en la referida decisión ni en la sentencia impugnada ni en ningún otro elemento probatorio presentado por la parte recurrente, que ellos hayan presentado alguna argumentación dirigida a

probar que el Estado dominicano haya desafectado su dominio y convenido la venta a su favor, bajo las formalidades que establece la ley para tal fin.

27. En conclusión, no se materializa en el presente caso la falta de motivos ni la omisión alegada, evidenciando por el contrario que el tribunal *a quo* resolvió de manera eficiente, estableciendo los criterios primarios para resolver el conflicto y fundado en los hechos comprobados y el derecho aplicable, por lo que, en el presente caso no se encuentran materializados los vicios invocados en la sentencia impugnada, procediendo en consecuencia, desestimar el presente medio y, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

28. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

VII. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina

jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 202500975, de fecha 28 de julio de 2025, 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: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].

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

Kr.