REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0227-09-00204
Solicitud núm.: 2025-R0610162
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0413
[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 **26 de febrero de 2026**, 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], contra la sentencia núm. 202500100, de fecha 2 de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0227-09-00204
Solicitud núm.: 2025-R0610162
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 17 de junio de 2025, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. En este recurso de casación figura como parte recurrida [redacted], quien no ha depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

3. En ocasión de un proceso de saneamiento en relación con la parcela núm. [redacted]11, Distrito Catastral núm. 3, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, a requerimiento de [redacted], con la intervención voluntaria de [redacted], Cristian Tirado Rodríguez, [redacted] y [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua dictó la sentencia núm. [redacted]0056, de fecha 5 de marzo de 2014, que acogió parcialmente las conclusiones de la parte requirente y la parte interviniente, ordenó registrar la parcela resultante en la proporción siguiente: a) un 13.88% con sus mejoras a favor de [redacted]; b) un 82.64% con sus mejoras a favor de [redacted]

Exp. núm.: 0227-09-00204
Solicitud núm.: 2025-R0610162
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tirado; c) un 5.11% con sus mejoras a favor de [redacted]; d) un 15.34% con sus mejoras a favor de [redacted]; e) un 10.23% con sus mejoras a favor de [redacted]; f) un 13.15% con sus mejoras a favor de Teonilda Mercedes Gómez; g) un 6.14% con sus mejoras a favor de [redacted]; y h) un 6.14% con sus mejoras a favor de [redacted].

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2015-0211, de fecha 3 de noviembre de 2015, que rechazó el recurso y confirmó la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua.

5. No conforme con la indicada decisión, [redacted] interpuso un recurso de casación, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 542, de fecha 30 de octubre de 2019, que casó la sentencia impugnada y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

6. En ocasión del envío dispuesto, con la intervención voluntaria de [redacted], [redacted], Apolinaria [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], Pedro Antonio

Exp. núm.: 0227-09-00204
Solicitud núm.: 2025-R0610162
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], [redacted], [redacted] [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500100, de fecha 2 de mayo de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto a la forma, se declara bueno y válido el recurso de apelación en contra de la Sentencia núm. [redacted]0056, de fecha 05 de marzo del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez de saneamiento interpuesto por la señora [redacted] respecto de la Parcela No. [redacted]11, ubicada en el Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez, por haber sido promovido conforme a derecho. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, revoca la sentencia No. [redacted]0056, de fecha 05 de marzo del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez y, en consecuencia, se acoge la solicitud de saneamiento presentado por la señora [redacted] y, en consecuencia, se aprueba el procedimiento de saneamiento llevado a cabo en relación a dicha parcela. **TERCERO**: Se aprueban definitivamente los trabajos técnicos de saneamiento realizados por el Agrimensor [redacted], relativos a la Parcela No. [redacted]11, con una superficie de 86,056.88 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Catastral No. 3, Municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez, por haber sido realizados conforme a las disposiciones de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos complementarios, con las delimitaciones que constan en el plano individual debidamente aprobado. **CUARTO**: Se adjudica la totalidad de la Parcela No. [redacted]11, ubicada en el Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez, a favor de la señora Dinorah Norberto

Exp. núm.: 0227-09-00204
Solicitud núm.: 2025-R0610162
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Gómez, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. [redacted], domiciliada y [redacted]. **QUINTO**: Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez que, en virtud de la presente sentencia, proceda a registrar el derecho de propiedad de la Parcela No. [redacted]11 conforme al plano individual debidamente aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y expida el correspondiente Certificado de Título, con su respectivo Duplicado del Dueño, a nombre de la señora [redacted]. **SEXTO:** Compensa las costas del proceso. **SEXTO**: Se ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos complementarios, así como su remisión al Registrador de Títulos del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente en su memorial no enuncia de forma puntual los medios de casación que lo sustentan, lo que impide su descripción específica en este apartado.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

8. Tratándose, en la especie, de un segundo recurso de casación, esta sala procederá a determinar su competencia, previo a toda valoración sobre los medios que lo sustentan, esto así conforme con las disposiciones del artículo 6 numeral 4 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación el cual dispone que

las 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.*

9. En ese tenor, es oportuno hacer un recuento del fundamento jurídico de las decisiones emitidas tanto por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia como por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este para verificar si estamos en presencia de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto de derecho o sobre puntos mixtos.

10. La sentencia núm. 542 de fecha 30 de octubre de 2019, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dispuso la casación con envío de la sentencia impugnada sobre la base de los motivos siguientes:

"24. … que el examen de la sentencia impugnada pone de relieve que la parte hoy recurrente presentó nuevos elementos probatorios, los cuales se evidencian en la audiencia de fecha 30 de abril de 2015, celebrada a tales fines ante el tribunal de alzada: "Nosotros queremos depositar una certificación de fecha 29 del mes de abril del año 2015, acto de alguacil y una instancia de depósito de documentos, carta pastoral y algunas fotocopias de fotografías del terreno. En ese mismo tenor hemos traído como testigo las siguientes personas: Sra. [redacted], testigo y vendedora del terreno, Sr. [redacted], Sr. [redacted]". 25. … que del estudio de la sentencia impugnada esta Tercera Sala advierte que el tribunal a quo, aunque celebró la medida de audición de testigos propuestos por la parte hoy recurrente y admitió los nuevos elementos probatorios, no se pronunció

sobre los mismos, máxime cuando estuvo apoderado de un proceso de saneamiento que tiene carácter de orden público, donde el papel del juez es más activo que en las litis sobre derechos registrados, puesto que los derechos aquí discutidos deben ser correctamente depurados, ya que van a hacer registrados por primera vez, conforme el artículo 20 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; que el tribunal a quo, por el efecto devolutivo que caracteriza el recurso de apelación, además de hacer un estudio integral de los hechos y del derecho discutidos en primer grado, debe referirse a los méritos del recurso de apelación, lo que no se observa en la sentencia impugnada, tal como denuncia la parte recurrente. 26. Que en esas atenciones, es evidente que tribunal a quo dejó el fallo criticado desprovisto de motivos suficientes y pertinentes que lo justifique, en cuanto a los aspectos señalados precedentemente, en violación al artículo 101, literal k, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, lo que impide a esta Tercera Sala comprobar que los elementos de hecho y de derecho necesarios para justificar la aplicación correcta de la ley se encuentren presentes en la decisión, por lo que, en consecuencia, procede casar la decisión impugnada, sin necesidad de examinar el segundo medio propuesto" (sic).

11. Es preciso señalar que lo que determina de forma inequívoca la competencia de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia –o de esta Tercera Sala- es que el punto de derecho impugnado en un segundo o tercer recurso de casación se refiera al mismo punto de derecho juzgado en los anteriores, o que envuelva medios mixtos, lo que implica analizar la motivación dada por esta Tercera Sala al momento de casar la decisión, así como la motivación dispensada por el tribunal de envío, para terminar

relacionando todo ello con los medios de casación propuestos en el nuevo recurso de casación.

12. De lo anteriormente expuesto se establece que a propósito del primer recurso de casación se alegó que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta las declaraciones de [redacted], [redacted] y [redacted], quienes manifestaron que la primera ocupó el inmueble por más de 20 años; que esos terrenos fueron vendidos a [redacted] y que no conocían a los demás reclamantes como ocupantes; este Tercera Sala estableció que no obstante haber celebrado la medida de audición de los testigos el tribunal *a quo* no se pronunció sobre estos, que al tratarse de un proceso de saneamiento el juez tiene un papel activo y en virtud del efecto devolutivo debió examinar nueva vez todos los hechos.

13. En esas atenciones, se justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala ya que el punto de derecho impugnado no es el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación debido a que en este recurso lo denunciado se refiere en esencia, en que se hizo una errónea aplicación de los artículos 2228 y 2229 del Código Civil; que no se tomó en cuenta que [redacted] no ocupaba la totalidad de la porción de terrenos que pretendía sanear a su favor y que el contrato de venta

mediante el cual adquirió la porción de terreno no se encontraba inscrito en el Registro Civil.

V. Sobre el defecto de la parte recurrida

14. Previo al examen del recurso de casación esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida [redacted], según lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

15. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 755/2025 de fecha 2 de julio de 2025, instrumentado por Ángel Dj. [redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María Trinidad Sánchez, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a [redacted].

16. De la lectura del precitado acto de emplazamiento esta Tercera Sala comprueba, que el alguacil actuante indicó haberse trasladado al domicilio de la parte recurrida [redacted], ubicado en la calle [redacted] núm. 3, distrito municipal de Payita, municipio Cabrera, donde

[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.

indicó haber hablado con [redacted], quien dijo ser esposo de la requerida.

17. En ese sentido, esta Tercera Sala comprueba que el precitado acto de emplazamiento respecto de [redacted] cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 y hasta el momento, la parte recurrida no ha realizado las actuaciones que la precitada norma coloca a su cargo, por lo que procede declarar en defecto a la parte recurrida [redacted], sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre el interés casacional

18. Previo al examen de los vicios desarrollados y que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si cumplen 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, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

19. 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*

Exp. núm.: 0227-09-00204
Solicitud núm.: 2025-R0610162
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[2].

20. 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*[3].

21. 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*

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

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[4].

22. 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].

23. 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.

[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.

Exp. núm.: 0227-09-00204
Solicitud núm.: 2025-R0610162
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

24. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en los vicios desarrollados plantea diversos agravios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar que no fue tomado en cuenta que la parte recurrente no ocupaba la totalidad de los terrenos saneados y que su contrato no estaba inscrito en el Registro Civil, es decir, que el tribunal *a quo* realizó una incorrecta valoración de los hechos y documentos del proceso, mientras que, por otro lado, plantea vicios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar violación de los artículos 2228 y 2229 y del Código Civil.

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*

25. Para apuntalar un aspecto de los vicios invocados, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* no comprobó que [redacted] y [redacted], de quienes la parte recurrida adquirió sus derechos, solamente tenían la ocupación de una porción de terreno de 13.5 tareas, por lo que no ocupaba la totalidad del inmueble saneado, de igual forma que el tribunal *a quo* valoró el contrato mediante el cual la parte recurrente adquirió los derechos sin que este constara de registro civil, siendo esto lo que le otorgaba fecha cierta.

Exp. núm.: 0227-09-00204
Solicitud núm.: 2025-R0610162
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

26. La valoración de los alegatos 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 mencionados: a) que [redacted], inició un proceso de saneamiento en relación con la parcela núm. [redacted]11, Distrito Catastral núm. 3, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez; b) que en la etapa judicial de dichos trabajos intervinieron voluntariamente [redacted], [redacted], [redacted], Cristian Tirado Rodríguez, [redacted] y [redacted], quienes alegaron tener posesión de una porción de los terrenos saneados; c) que mediante sentencia núm. [redacted]056 de fecha 5 de marzo de 2014 el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua acogió parcialmente las conclusiones de la parte requirente y la parte interviniente, sustentado en que la requirente no demostró tener la posesión total del inmueble y conforme las declaraciones obtenidas en audiencia, los causante de sus derechos, tenían en su posesión solamente un molino; que la reclamación hecha por [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], encuentra su justificación en la posesión que han mantenido de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años; d) esa decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2015-0211 de fecha 3 de noviembre de 2015, que

rechazó el recurso y confirmó la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua; e) contra esa sentencia [redacted] interpuso un recurso de casación el cual fue decidió por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia mediante la sentencia núm. 542 de fecha 30 de octubre de 2019, en los términos descritos en los apartados que anteceden; f) una vez apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este como tribunal de envío dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación, cuyo dispositivo consta transcrito en parte anterior de esta sentencia.

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

"17. …del análisis de los elementos probatorios, tanto documentales como testimoniales, aportados al presente proceso de saneamiento, se puede apreciar que la señora [redacted] fundamenta su reclamo de derecho de propiedad sobre la Parcela No. [redacted]11, objeto de este procedimiento, alegando que adquirió dicho inmueble mediante un acto de venta celebrado en el año 2003. Señala que la compraventa se realizó con los señores [redacted] y [redacted], quienes, conforme a las pruebas aportadas, habían detentado la posesión de dicha parcela de manera pública, pacífica e ininterrumpida por un período superior a 24 años. 18. …conforme a los testimonios recabados en la audiencia, en especial el de la señora [redacted], quien intervino como testigo presencial de los hechos, quedó establecido que ella y su esposo adquirieron el terreno en cuestión en el año 1978. Desde esa fecha, se

dedicaron a su cultivo, plantando productos agrícolas tales como plátanos, arroz, cocos y otros rubros menores. La testigo también manifestó que adicionalmente, en el terreno existía un molino de arroz y que parte del área era utilizada como pasto para ganado, lo que evidencia una explotación agrícola legítima y continua. 19. …el mismo cuerpo de pruebas se desprende que la señora [redacted], tras la adquisición de la parcela en 2003, mantuvo la propiedad delimitada con alambres de púas y continuó con el uso agrícola del terreno. Es relevante destacar que, al momento de la venta y traspaso de la propiedad, según corroboró la propia vendedora, no existían ocupaciones ilegales ni terceros disputando la posesión, y que el terreno se encontraba debidamente cercado y cultivado. 20. …los testimonios rendidos durante el descenso, específicamente los de la señora [redacted] y otros colindantes, como la señora [redacted], reforzaron la afirmación de que las ocupaciones indebidas del terreno comenzaron a producirse posteriormente al año 2009, intensificándose hacia el año 2013, lo que coincide temporalmente con la iniciación de los trabajos de saneamiento solicitados por la recurrente. 21. …ninguno de los oponentes al presente proceso de saneamiento, identificados como recurridos o intervinientes voluntarios, ha logrado demostrar, mediante pruebas documentales o testimoniales consistentes, que hayan poseído legítimamente la parcela objeto de este proceso con anterioridad al año 2009. No se ha aportado prueba fehaciente que acredite una posesión anterior, pública, pacífica e ininterrumpida que pudiera oponerse a los derechos que ostenta la señora [redacted] derivados de su título de adquisición y de la posesión ejercida por sus vendedores. 22. … por el contrario, los testimonios de los recurridos evidencian posesiones recientes y fragmentadas, muchas de las cuales se reconocen iniciadas en épocas posteriores al año 2009, en algunos casos a partir del año 2013, como quedó evidenciado en los elementos de prueba que son aportados al expediente. Asimismo, la falta de formalización de la ocupación por parte de los recurridos, la ausencia elementos de prueba que sustente que las ocupaciones que poseen hayan sido de forma pacífica,

Exp. núm.: 0227-09-00204
Solicitud núm.: 2025-R0610162
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

ininterrumpida y a título de propietario que acrediten su derecho de posesión, y que contrarresta la validez del derecho reclamado por la recurrente. 23. …el procedimiento de saneamiento seguido en la presente causa ha respetado los requisitos establecidos en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, así como en el Reglamento General de Mensuras Catastrales y el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras. El agrimensor designado para la ejecución de los trabajos de mensura, señor [redacted], describió en su testimonio el cumplimiento estricto de las etapas reglamentarias, desde la investigación preliminar hasta la ejecución del levantamiento de campo, respetando los plazos y las notificaciones debidas a los colindantes, conforme a la normativa aplicable. 24. …el agrimensor actuante certificó que, al momento de la mensura en el año 2009, el terreno se encontraba físicamente delimitado, sin oposición material relevante y sin alteraciones que comprometieran el proceso técnico realizado. En adición, la mensura fue aprobada por la Dirección Regional de Mensuras correspondiente, y los trabajos fueron ejecutados conforme a las especificaciones técnicas requeridas para los procesos de saneamiento. 25. …la recurrente, señora [redacted], ha logrado acreditar el cumplimiento de los presupuestos exigidos para la procedencia del saneamiento: título de adquisición basado en acto de venta debidamente instrumentado; ocupación legítima a través de sus vendedores; continuidad en el ejercicio de la posesión; y ausencia de perturbaciones o reclamaciones anteriores a la fecha de saneamiento que pudieran invalidar su derecho. 28. …en caso de comprobarse la ocupación o posesión del inmueble no registrado a favor de la persona que solicita el registro, y la no objeción por parte del Estado Dominicano, procede la aprobación de la solicitud de saneamiento del inmueble, de conformidad con las previsiones legales que rigen la materia. 31. …en virtud de lo anterior, y ante la insuficiencia probatoria de los oponentes para desvirtuar la titularidad y posesión alegada por la señora [redacted], resulta procedente acoger su solicitud y aprobar el

saneamiento solicitado, en consecuencia, se revoca la sentencia recurrida y se aprueba los trabajos de saneamiento" (sic).

28. En cuanto a los alegatos de que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que la ocupación adquirida por la reclamante era solo de 13.5 tareas y que no correspondía a la totalidad del inmueble, es preciso indicar que para sustentar su decisión el tribunal *a quo* estableció que [redacted] adquirió los derechos de [redacted] y [redacted], quienes tenían la posesión del inmueble por más de 20 años y que luego la reclamante ostentó la posesión pacífica, pública e ininterrumpida desde 2003, inmueble que al momento del saneamiento se encontraba debidamente delimitado. De igual forma, el tribunal *a quo* comprobó que los intervinientes y oponentes al saneamiento iniciaron su ocupación en el año 2009, sin que presentaran ningún documento que formalizara la posesión de los terrenos.

29. De conformidad con lo antes descrito, de las pruebas testimoniales así como de los documentos provistos, el tribunal *a quo* comprobó que [redacted] cumplía con los requisitos del artículo 21 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, necesarios para que el saneamiento fuera acogido a su favor, al haber adquirido un terreno delimitado, en el que tanto ella como sus causantes demostraron tener el tiempo requerido para prescripción así

como haber realizado los actos posesorios pertinentes, sin que ninguno de los demás reclamantes pudieran demostrar haber cumplido con las formalidades de ley para prescribir.

30. Es importante señalar que ha sido jurisprudencia establecida y reiterada por esta Suprema Corte de Justicia que *la apreciación de los documentos de la litis es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces de fondo cuya censura escapa al control de la casación, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización*[6]*;* asimismo, se ha reconocido que *los jueces de fondo pueden acoger los testimonios y documentos que a su juicio le resulten creíbles y acordes con los hechos de la causa y dar a estos el sentido real de su contenido y descartar las que consideren inverosímiles, sin que al hacerlo incurran en desnaturalización o que en su valoración le otorguen más categoría a un medio que a otro*[7].

31. Así las cosas, al haber el tribunal *a quo* valoró las pruebas y los testimonios que le permitieron acreditar a favor de [redacted] la totalidad de la parcela resultante de los trabajos de saneamiento, apoyado en su poder soberano de apreciación de la prueba, respecto del cual no ha sido invocada desnaturalización alguna y que esta corte de casación tampoco ha detectado

[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-1122, 31 de octubre 2022, BJ. 1343
[7] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0941, 30 de septiembre 2022, BJ. 1342

vicio que amerite su casación, por lo que se desestima este aspecto de los vicios desarrollados.

32. En cuanto a los aspectos relativos a que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que el contrato de venta suscrito a favor de [redacted] no se encontraba inscrito en el Registro Civil, es preciso destacar que del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se constata que los argumentos relativos a la falta de inscripción en el Registro Civil hayan sido planteados en el tribunal *a quo*. Que el artículo 17 de la Ley núm. 2-23, establece que los medios nuevos son inadmisibles en casación, solo pueden ser invocados por primera vez cuando se trate de medios de puro derecho, medios nacidos de la sentencia impugnada o medios que invoquen cuestiones constitucionales; por lo que, al no cumplir dicho alegato con los requisitos necesarios, procede declarar inadmisible este aspecto de los vicios examinados.

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

33. En el desarrollo de los demás aspectos de sus alegatos, la parte recurrente señala en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación de los artículos 2228 y 2229 del Código Civil debido a que [redacted] no pudo demostrar la ocupación de la totalidad de los terrenos en cuestión.

Exp. núm.: 0227-09-00204
Solicitud núm.: 2025-R0610162
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

34. En esas atenciones, tras la debida ponderación de los aspectos de los vicios desarrollados, esta 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 se advierte que la parte recurrente se limitó a alegar violaciones a las precitadas normas, 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 al recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno de qué forma el fallo impugnado se encuentra en oposición con 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 aspectos de los vicios desarrollados por falta de interés casacional objetivo y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

35. De conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.

Exp. núm.: 0227-09-00204
Solicitud núm.: 2025-R0610162
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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. 202500100, de fecha 2 de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, 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