REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0184-21-00964
Solicitud núm.: 2025-R0873502
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Ayuntamiento del Municipio de Higüey
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0219

[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, de 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], contra la sentencia núm. 202500174 de fecha 30 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0184-21-00964
Solicitud núm.: 2025-R0873502
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Ayuntamiento del Municipio de Higüey
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de agosto de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 5 de septiembre de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

3. Mediante dictamen de fecha 1 de diciembre de 2025, suscrito por el Lcdo. [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede rechazar el presente recurso de casación.

II. Antecedentes

4. En ocasión de un proceso de saneamiento en el ámbito de la manzana núm. 125, solar 1 y 2, distrito catastral núm. 1, municipio Higüey, provincia La Altagracia, resultando la parcela núm. [redacted]44, a requerimiento de

Exp. núm.: 0184-21-00964
Solicitud núm.: 2025-R0873502
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Ayuntamiento del Municipio de Higüey
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], con la intervención voluntaria de [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. [redacted]2, de fecha 11 de junio de 2024, que aprobó los trabajos de mensura para saneamiento practicados, dispuso expedir certificado de título correspondiente que ampare los derechos de propiedad sobre la parcela número [redacted]70, a favor de [redacted] y registrar las mejoras que se encuentran edificadas en esas parcelas y emitir el certificado libre de cargas y gravámenes.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500174, de fecha 30 de junio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el Recurso Apelación de fecha 17 de julio del año 2024, suscrito la señora FRANCISCA JIMÉNEZ DE LA ROSA, por intermedio de su abogado, el licenciado [redacted], de generales que ya constan; contra la sentencia número [redacted]2, de fecha 11 de junio del año 2024, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey; y contra la señora [redacted], representada por los abogados [redacted], todos de generales que ya constan, por haber sido incoado de conformidad con las reglas procesales vigentes. **SEGUNDO**: RECHAZA en cuanto al fondo, el indicado recurso de apelación, y, en consecuencia, CONFIRMA la

Exp. núm.: 0184-21-00964
Solicitud núm.: 2025-R0873502
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Ayuntamiento del Municipio de Higüey
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sentencia número [redacted]2, de fecha 11 de junio del año 2024, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, por los motivos dados. **TERCERO**: ORDENA a la secretaria titular de este tribunal superior que notifique la presente sentencia tanto al Registro de Títulos, como a la Dirección Regional de Mensura Catastrales del Departamento Este, para los fines de ejecución y demás fines de rigor, una vez la sentencia se haya convertido en definitiva e irrevocable. **CUARTO**: ORDENA a la secretaría general de este Tribunal Superior que publique mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días, conforme establecen los artículos 71 de la ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario y 50 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; igualmente, que la notifique a las partes con interés según los mecanismos digitales reglamentarios. **QUINTO**: RECURSOS. La presente sentencia es susceptible de recurso por ante la Suprema Corte de Justicia, dentro del plazo de los 20 días hábiles a partir de la notificación, según dispone la Ley 2-2023, de Casación" (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 y errónea aplicación del derecho, falta de motivación en la sentencia recurrida en casación y valoración de las pruebas aportadas por la recurrente. **Segundo medio**: Violación a la ley por inobservancia a una norma jurídica. Violación a los artículos 2236 y 2262 del Código civil dominicano. Falta de motivación en la sentencia recurrida. **Tercer medio**: Falta de motivación en

la sentencia recurrida. **Cuarto medio:** Violación al derecho de propiedad como un derecho fundamental, y como norma jurídica al artículo 51 de la Constitución y un uso abusivo del derecho" (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.

8. La parte recurrente expone en sus medios de casación, textualmente lo siguiente:

"PRIMER MEDIO: DESNATURALIZACIÓN DE LOS HECHOS Y ERRONEA APLICACIÓN DEL DERECHO, FALTA DE MOTIVACIÓN EN LA SENTENCIA RECURRIDA EN CASACIÓN Y VALORACION DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR LA RECURRENTE. El tribunal de alzada en los Folios 75 y 76 de la sentencia recurrida en casación, ponderando en su motivación para fallar como lo hizo, ha establecido, lo que a continuación vamos a transcribir textualmente: Que, de lo anterior, el tribunal pudo extraer lo siguiente: que, la señora [redacted], realmente no tiene posesión pacífica, ininterrumpida y a título de propietaria, calidad necesaria para reclamar la posesión de un terreno dentro del ámbito de la Manzana 125, Solar 1 y 2, Distrito Catastral 01, del Municipio de Higuey, provincia De La Altagracia, de la cual resultó la parcela número D [redacted]70, con una extensión superficial de 251.39

Exp. núm.: 0184-21-00964
Solicitud núm.: 2025-R0873502
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Ayuntamiento del Municipio de Higüey
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

metros cuadrados, ubicada en el Tamarindo, municipio de Higuey, provincia de la Altagracia, en virtud de que llegó a ese solar, en calidad de inquilina y además, e que la real propietaria nunca ha vendido o cedido su posesión, ya que no obstante residir fuera del país, la misma había dejado una persona para cuidar la casa, persona que fue en su momento su compañero sentimental y con el cual procreó hijos, en ese sentido el artículo 2236 del Código Civil Dominicano, establece que: Los que poseen por otro, no prescriben nunca ni en ninguna especie de tiempo. Por lo tanto, el colono o rentero, depositario, el usufructuario, y los demás que detengan precariamente la cosa del propietario, no pueden prescribirla, que, aunque dicha reclamante tuviera una relación sentimental con el señor [redacted] (quien fue el padre los hijos de la poseedora), que la señora que fue su compañera sentimental le cediera sus derechos en esa posesión y que este a su vez lo cediera a Francisca, además, dicho inmueble no era del hoy finado [redacted], sino que era de la señora [redacted], en ese sentido el artículo 1599 del Código Civil establece que: … y el artículo 2229 sobre los criterios de prescripción adquisitiva, ambos del Código Civil Dominicano, los cuales establece que: La posesión…, por lo que en la especie ha quedado establecido que existe posesión material, que los límites materiales se encuentran bien definidos, tal como se especifica en los planos y de las declaraciones del agrimensor actuante… En síntesis, el tribunal de alzada establece que: **A)** la reclamante no tiene una posesión pacifica…**B)** Que la señora [redacted] había dejado a una persona cuidando la casa, persona que en su momento fue su compañero sentimental; lo cual no es cierto, pues no lo estableció la hoy recurrida [redacted] … cuando estableció sus declaraciones en el tribunal primigenio, mas bien declaró que la casa quedó cerrada, ya que su esposo [redacted] era militar y vivía de puesto en puesto militar y no podía cuidarla, lo cual constituye una desnaturalización de los hechos (Ver [redacted] en apelación); así como

Exp. núm.: 0184-21-00964
Solicitud núm.: 2025-R0873502
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Ayuntamiento del Municipio de Higüey
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

tampoco lo ha testificado ningún testigo que depuso en el plenario, tanto en el tribunal de primer grado, como en el tribunal de alzada**. C)** También ha establecido el tribunal de alzada, que dicho inmueble no era del hoy finado [redacted]; sin embargo, cuando el juez del tribunal primigenio le preguntó a la única testigo colindante y quien testificó tener más de 50 años de vivir al lado del inmueble que se está saneando, la señora [redacted], que si sabia de quien era esa propiedad, ella contestó, espere que él le va decir, porque ellos compraron juntos, quienes compraron juntos -preguntó el juez, -El esposo mío y Castillo -respondió la señora [redacted] al juez del tribunal primigenio. Cuando eran militares ellos compraron a una señora llamada Fidelia, no recuerdo su apellido; estas declaraciones se encuentran contenidas en el primer párrafo del [redacted], de la sentencia recurrida en apelación; hacemos mención a la sentencia de primer grado, toda vez, que tanto las declaraciones de la persiguiente y reclamante [redacted], así como de la objetante y parte recurrida [redacted], están contenidas en los Folio Nos. 208 y 214 de la sentencia recurrida en apelación, y que dio origen a la sentencia que hoy recurrimos en casación, ya que ellas no depusieron en el tribunal de alzada, sino en primer grado. La pregunta hecha por el juez del tribunal primigenio a la única testigo y colindante [redacted] y la respuesta de ésta, da origen otras interrogantes, con posibles respuestas. ¿Por qué la copia del supuesto contrato de arrendamiento aparece suscrita de manera unilateral por el síndico del ayuntamiento del municipio de Higuey de ese entonces, y no cuenta con la firma de la arrendataria? ¿Por qué este supuesto contrato no aparece en los archivos ayuntamiento? Muy probable, porque el síndico de ese entonces al firmarlo se entera que la arrendataria no es la verdadera propietaria y exigió la comparecencia del ahora finado [redacted], que según las declaraciones de dicha testigo, constituye el verdadero propietario del inmueble, no la señora [redacted]

Exp. núm.: 0184-21-00964
Solicitud núm.: 2025-R0873502
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Ayuntamiento del Municipio de Higüey
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Martínez, como lo ha establecido el tribunal de alzada y, por tanto, si tenía calidad para vender, aun fuera por medio de un contrato verbis, como sucede en el caso de la especie, como era costumbre en ese entonces; y, como dicho contrato se hacía en fraude a los derechos del verdadero propietario, se negó a materializarlo. Razones por las cuales, los motivos que tuvo el tribunal de alzada para fallar como lo hizo, confirmando la sentencia de primer grado, deben ser desestimados, por todo lo antes expuesto, y, esta Honorable Suprema Corte de Justicia, actuando en funciones de Corte de Casación, debe anular en todas sus partes la sentencia recurrida. D) También establece el tribunal de alzada en el numeral (13), [redacted] en casación, que la reclamante [redacted] no ha aportado pruebas de ningún tipo de derecho [redacted] no ha aportado pruebas de ningún tipo de derecho posesorio en el terreno, sino que ha mantenido una ocupación precaria que no da derecho a saneamiento. Sin embargo, cuando observamos el repertorio de pruebas depositadas por la persiguiente y reclamante en saneamiento [redacted], rápidamente, horribles jueces podrán comprender que este tribunal de alzada al establecer estos criterios en sus ponderaciones sobre los hechos de la causa los desnaturaliza, toda vez que en fecha cuatro (4) del mes de mayo, del año dos mil veintidós (2022) depositó al tribunal primigenio todos los contratos de alquiler suscritos entre la Francisca reclamante y ahora recurrente [redacted] y los respectivos inquilinos, cuatro en total, debidamente notariados; así como una compulsa notarial, registrada en Departamento de Registro Civil del Municipio de Higuey, en fecha cuatro (4) del mes de mayo del año 2022, contentiva de una declaración de mejoras, construidas por ella a su entero costo y de su propio peculio, inquilinos que pagan su renta en favor de [redacted], mensualmente, desde hace muchos años, en calidad de propietaria y como arrendador del inmueble que esta siendo objeto de saneamiento, lo que constituyen verdaderos actos posesorios y la recurrente demuestra con ello una posesión

pacifica, pública, ininterrumpida, sin violencia y a título de propietaria. Por lo tanto, los motivos que tuvo el tribunal para fallar como lo hizo, deben ser desestimados y esta Honorable Suprema Corte de Justicia actuando en función de Corte de Casación, debe proceder a anular en todas sus partes la sentencia recurrida en casación. Si observamos el Folio, Núm. 227 de la sentencia recurrida, podemos observar con meridiana claridad que la señora [redacted], parte persiguiente en este proceso de saneamiento, cuando fue llamada a deponer ante el plenario sobre la declaración jurada de la entrega del inmueble objeto de saneamiento y a responder preguntas de Su representante legal y del Juez de Jurisdicción Original de Higuey; al responder la pregunta de si conocía ese documento de entrega voluntaria, lo negó que no lo conocía y que tampoco conocía al notario, manifestando al tribunal que el notario le dijo que lo firmara que era para hacerle el título de la casa, tampoco le explicó el contenido del documento, nunca se lo leyó, prácticamente lo hizo firmar sin su consentimiento, ya que fue con engaño, tampoco recuerda haberlo firmado, aunque si recuerda que el notario le visitó una mañana diciéndole que le firmara un documento, para traerle el título de su casa, y que él trabajaba para el departamento de Registro de Titulo en HIGUEY, lo constituye un vicio del consentimiento, documento que tomando la declaración de la reclamante y persiguiente en saneamiento [redacted], dicha prueba no puede ser tomada como parte del repertorio probatorio para expropiarla de su residencia que compró y ocupa de manera contínua, inequívoca, publica, pacífica, ininterrumpida y a título de propietaria durante 45 años. Establece el juez del tribunal a quo en la motivación de su sentencia, específicamente al referirse a esta prueba en la motivación de su sentencia, que la señora [redacted], no desmintió, ni ha contradicho ese documento, refiriéndose a la declaración jurada, contentiva de una supuesta entrega voluntaria del inmueble objeto de saneamiento, establece el juez, en el numeral 12, Folio No. 248, de la sentencia recurrida en

apelación, lo cual no es cierto al observar las declaraciones de la reclamante [redacted], plasmadas en dicha sentencia, en el Folio No. 227, en donde la reclamante establece que no se le leyó su contenido, que no conocía al notario, y tanto el le notario, como quien le acompañaba, mintieron, la engañaron, si de ese documento se trataba, que prácticamente la obligaron a firmar en ausencia de sus hijos, por lo que el juez a quo al establecer que ella no negó, y que tampoco desmintió dicho documento, lo que confirma el tribunal de alzada, incurren en una desnaturalización de los hechos de la causa en la sentencia ahora recurrida en casación. **SEGUNDO MEDIO: violación a la ley por inobservancia a una norma jurídica. Violación a los artículos 2236 y 2262 del Código civil dominicano. Falta de motivación en la sentencia recurrida**. EL artículo 2236 del Código Civil Dominicano establece: Los que poseen por otro, no prescriben nunca, ni en ningún espacio de tiempo. Por tanto, colono o rentero, el depositario o usufructuario y los demás que detengan precariamente la cosa del propietario, no pueden prescribirla. Si observamos la declaración de [redacted], testigo que depuso en el descenso, al declarar sobre sobre la adquisición del inmueble objeto de saneamiento, hizo la siguiente declaración estando en su casa y visitada por el Juez y los que estamos allí presentes, mi esposo [redacted], compraron a una señora que se llamaba Fidelia; con lo que se demuestra que [redacted] tenia calidad para vender por ser el propietario legitimo del inmueble, por lo que no poseía en nombre de la objetante al saneamiento [redacted], como ha manifestado el juez a quo en su sentencia de marra, tampoco la señora era una inquilina, como lo manifiesta en su sentencia, desnaturalizando los hechos de la causa, pues la objetante y reclamante en el presente proceso de saneamiento no ha aportado ninguna prueba al tribunal que demuestre que la señora [redacted] se encontraba en el inmueble en calidad de inquilina, todo lo contrario si observamos la declaración que la objetante al saneamiento dio al juez del

Exp. núm.: 0184-21-00964
Solicitud núm.: 2025-R0873502
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Ayuntamiento del Municipio de Higüey
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

tribunal a quo ante el plenario cuando fue llamada a declarar, establece que conoció a la señora [redacted] en el año 2012 cuando regreso de Estados Unidos al funeral de quien había sido el padre de sus hijos en una relación de hecho en el pasado, pero que ella se separo de él antes de irse a vivir a Estados Unidos, por lo que no existe vínculo alguno entre la señora [redacted] y la objetante. También manifestó que los hijos de [redacted] le hicieron residencia y luego se lo llevaron a vivir a los Estados Unidos, motivos estos que evidencia que la señora [redacted] ostenta el inmueble que está siendo saneado a título de propietaria, muestra de ello lo constituye, más de cuatro décadas luego de adquirir dicho inmueble, sin que nadie hasta el momento le moleste en su residencia desde el año 1979, hasta la establecidas fecha, por lo que las condiciones el articulo 2236 del Código Civil Dominicano no aplican para el caso de la especie. Toda vez que la señora [redacted], luego de comprar al señor [redacted], no tuvieron en principio ninguna relación sentimental, él se fue a vivir muchos años a Estados Unidos y cuando regresa de nuevo es que llevan a cabo esa relación en concubinato, por lo que no existe el vínculo jurídico como detentador o poseedor a nombre de la objetante y reclamante [redacted], condición esta que conocía la hoy objetante, pues es ella que manifiesta que sus hijos le hicieron residencia y se lo llevaron a vivir a los Estados Unidos, sin que ella ese largo periodo de tiempo reclamara ser la propietaria de dicho inmueble, por lo que al establecer el juez del tribunal primigenio en su sentencia de marra que Fermin poseía a nombre de la hoy objetante, no es cierto, ni se corresponde con la realidad de los hechos de la causa y del derecho, por lo que el juez del tribunal primigenio a desnaturalizado los hechos de la causa. Razones por las cuales no se corresponde en caso de la especie por los motivos antes expuestos las disposiciones contenidas en artículo 2236 del Código Civil, toda vez que cuando el señor [redacted] vende a la señora Francisca Jiménez

de la Rosa y luego se marcha a los Estados Unidos durante muchos años, la señora [redacted] mantiene su condición como la ha mantenido de adquiriente de buena fe, poseyendo de manera pacífica, inequívoca, ininterrumpida, pública, continua, sin ser molestada por nadie, sin violencia y a título de propietaria. Razón por la cual el juez a quo ha hecho una incorrecta aplicación de la ley y del derecho Y, por tanto, ha violado lo establecido en la presente norma jurídica. Lo que constituye un motivo para apelar la sentencia, toda vez que dicha sentencia ha causado un agravio en este sentido a la persiguiente en saneamiento [redacted], pues es la persona que goza de la más larga de las prescripciones, contenida en el artículo 2262 del Código Civil Dominicano, por poseer bajo las condiciones establecidas por la ley dicho inmueble desde finales del año 1979; motivos por los cuales también ha violado esta norma Jurídica y desnaturalizado los hechos de la causa, reconociendo una . posesión a la objetante, quien no cabe duda no posee el inmueble que está siendo saneado, de hecho no ha reclamado poseerlo, sino ser la legitima propietaria a través de pruebas literales, no obtenidas de conformidad con la ley, y alegados estos hechos por la parte persiguiente, a lo que no se refirió el juez en su sentencia de marra, incurriendo de esta manera en una falta de motivación en la sentencia recurrida **TERCER MEDIO: Falta de motivación en la sentencia recurrida.** Es indudable, que en materia de la saneamiento la prueba por excelencia es prueba testimonial; por lo que estando la reclamante [redacted] en plenas facultades físicas y mentales y, de igual modo su objetante y reclamante, [redacted], siendo que ambas depusieron en el plenario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higuey, se hace imprescindible analizar sus testimonios, para poder impartir justicia y de manera imparcial, lo que no sucedió en la sentencia de marra, dictada por el tribunal de alzada, ahora recurrida en casación, en el presente proceso, a saber: la reclamante [redacted], siendo su único lugar y su casa de residencia

desde hace 45 años Y, con una posesión pública, ininterrumpida, continua, inequívoca, pacífica, y en calidad de propietaria ante toda la comunidad de ese sector, llamado El Tamarindo, en la ciudad de Salvaleón de Higuey, del inmueble objeto de saneamiento, contrata los servicios del agrimensor [redacted] para que le realice los trabajos técnicos de mensura para saneamiento y que luego de ser autorizado a realizarlos, son aprobados por resolución de fecha 12 de noviembre del año 2021. Estableciendo que adquirió dicho inmueble al señor [redacted] a finales del año 1979, mediante un contrato verbal y que pagó el precio, de la venta, en lo que ha sido coherente en dos ocasiones en que depuso ante el juez en el plenario del tribunal primigenio, aportando no solo pruebas testimoniales, sino también pruebas literales, que constituyen verdaderos actos posesorios. Declarando la objetante y reclamante [redacted], quien al deponer establecido que se fue a vivir a Estados Unidos a inicio del año 1979, por vía de una hermana y su madre y luego de marcharse no conocía a la señora [redacted], y que le había visto una sola vez cunado vino en el 2011 a los actos funerales del padre sus hijos, [redacted], motivos suficientes para establecer que no tiene la posesión del inmueble y que nadie ha poseído por ella, ya quien fuera su compañero sentimental, además, de quedar demostrado en el presente recurso que era el legítimo propietario, y, por tanto, tenía calidad para venderle a la recurrente en el presente recurso, por todos los motivos expuestos al respecto en otra parte del presente memorial de casación, son las razones por las cuales, no aplican las disposiciones del artículo 2236 del Código Civil Dominicano, como llevamos dicho. Sobre estas declaraciones de las reclamantes no se refiere el tribunal de alzada en la sentencia ahora recurrida en casación, lo cual es fundamental, a los fines de hacer correcta aplicación del derecho fundamentado en los hechos de la causa, por lo que simples enunciados de normas jurídicas, como sucede en el caso de la especie, no crean las bases para que esta Honorable Suprema Corte de

Exp. núm.: 0184-21-00964
Solicitud núm.: 2025-R0873502
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Ayuntamiento del Municipio de Higüey
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Justicia, actuando en funciones de Corte de Casación, pueda determinar, si el derecho ha sido bien o mal aplicado, razones por las cuales, los motivos que tuvo el tribunal de alzada para fallar de la manera en que lo hizo, deben ser en todas sus partes. **CUARTO MEDIO: violación al derecho de propiedad como un derecho fundamental, y como norma jurídica al artículo 51 de la Constitución y un uso abusivo del derecho.** Artículo 51.- Derecho de propiedad. El Estado… Lo anterior, nos lleva a la conclusión derivada de los hechos de causa y documentos la que reposan en el expediente, que los derechos adquiridos por la persiguiente en saneamiento y reclamante, ahora recurrente en el presente recurso aportados por la defensa, de [redacted], quien posee el inmueble desde finales del año 1979, no en condición de inquilina como lo ha establecido de manera irregular y abusiva sin establecer el tribunal de alzada en su sentencia los fundamentos de derecho para ponderar los hechos de la causa en la manera en que lo ha hecho, desnaturalizando los mismos y el derecho. Tampoco la persiguiente en saneamiento [redacted], jamás ha estado poseyendo el inmueble en nombre de otro o tercero, sino en calidad de propietaria, del inmueble objeto de saneamiento, que haya adquirido el inmueble mediante un contrato verbis, como era costumbre en el pasado, no le quita el derecho de propiedad y de posesión protegido en el caso de ella y de la especie, por la mas larga de las prescripciones adquisitivas establecidas en el Código Civil Dominicano, en su articulo 2262; por lo que no tiene en el caso de que se trata, que aportar ningún acto de venta material, lo que si ha demostrado inmueble, continuo, tener es 45 años en el inmueble, continuo, interrumpido, de forma pacífica, pública, inequívoca y a titulo de propietaria ante todo el sector de El Tamarindo o Centro de la Ciudad de Salvaleón de Higuey, como llevamos dicho y que se puede confirmar tanto en las declaraciones de la persiguiente en saneamiento y reclamante, ahora recurrente, [redacted], contenidas en los Folios Nos. 227 y 228 de la sentencia recurrida y las

Exp. núm.: 0184-21-00964
Solicitud núm.: 2025-R0873502
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Ayuntamiento del Municipio de Higüey
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

declaraciones dadas en el plenario cuando fue llamada a declarar de [redacted], quien lleva hasta la fecha de la interposición del presente recurso residiendo en los Estados Unidos, específicamente desde inicio del año 1979, hasta la fecha actual, sin haber podido demostrar que se trata de un bien de su propiedad como lo ha pretendido demostrar el tribunal de alzada, sin contar con las pruebas suficientes para ello, utilizando una copia de un contrato de arrendamiento, no suscrito por ella, sino de manera unilateral, y mediante una copia supuestamente suscrita, por el Síndico de ese entonces, copia que no cuenta el ayuntamiento con ella, cuestión que también ha negado el Ayuntamiento del Municipio de Higuey, por lo que no hace prueba, fijaos nobles jueces, la señora no reclama tener la posesión del inmueble, sino que la casa le pertenece, porque una vez le fue dada a titulo de arrendamiento por el ayuntamiento municipal, cosa que niega dicho ayuntamiento. De manera que utilizar un medio de prueba para adjudicar y expropiar una persona, obtenido de forma ilícita, como en el caso de la especie, una copia del SUPUESTO contrato número 1568, de fecha 24 de julio de 1963, que de algún valor se refiere a un solar diferente, el 1224, con áreas de superficie diferentes y ubicación diferente, pues que no especifica la manzana, es obvio, que la señora [redacted], regresa 45 años después de los Estados Unidos a reclamar un inmueble, sin estar segura de que reclama el inmueble que sus abogados la han impulsado a reclamar en justicia, cuarenta y cinco años después de irse a residir a los Estados Unidos de América, según ella misma ha testimoniado ante el plenario del tribunal primigenio. Por lo que es necesario nobles jueces prestar intención, no solo a las declaraciones de los testigos, sino a las propias declaraciones de ambas reclamantes, cuyos testimonios debió el tribunal de alzada darle mayor credibilidad que los de cualquier testigo aportado, por ejemplo, [redacted] declara al tribunal que se fue a vivir a inicio del año 1979, cuando yo, [redacted] como abogado de la defensa de la persiguiente y reclamante,

Exp. núm.: 0184-21-00964
Solicitud núm.: 2025-R0873502
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Ayuntamiento del Municipio de Higüey
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted] solicite que se hiciera constar en el acta, el juez del tribunal primigenio se negó, respondiendo que iba a constar en acta lo el estableciera que debía constar en el acta, esa parte es importante aunque ella no negó que se fue en esa fecha a vivir a los Estados Unidos. Si observamos el inmueble al cual se hace referencia en el contrato, no es el inmueble que se está saneando, el solar 1224, sin especificación del No. De Manzana, no es el inmueble ubicado en la Manzana 125, solares 1 y 2, ubicado en calle obstante, Beller, No. 41, esquina [redacted]. No no reconocido por la institución, que supuestamente suscribió el contrato, expidiendo una certificación que así lo confirma; sin embargo, para el cobro de arbitrios municipales si tiene valor; además, en su calidad de arrendataria, si fue que alguna vez lo fue, ese hecho no le es generador de derecho, y mucho menos más de cuatro décadas después, pretender bajo estas condiciones precarias y siendo esta la prueba por la cual la objetante al presente saneamiento a intervenido voluntariamente al tribunal y a presenta oposición al presente saneamiento. Por lo que tanto el Ayuntamiento del Municipio de Higuey, como el tribunal de alzada, al tomar esta prueba para despojar del inmueble y sus mejoras a una persona que demostró y aportó al tribunal alzada, que no solo tiene una posesión de conformidad con la ley, sino que todas las mejoras que se encuentra en el inmueble han sido construidas con su propio patrimonio y también ha demostrado un derecho de posesión conforme lo establece la ley. Reflexionemos, una casita de madera adquirida en el año 1979, puede quedar algo de ella hoy y en malas condiciones como lo especificó en sus declaraciones, [redacted]. Por lo que el tribunal a quo al adjudicar el inmueble a una persona que, en primer lugar no posee el inmueble, punto que no ha sido controvertido; y, segundo tampoco ha construido las mejoras que se encuentra en el inmueble, ha violado el. artículo 51 de la constitución, que protege el derecho de propiedad, no solo titulada, sino también la no registrada, bajo los cañones legales y ha hecho un uso abusivo del derecho y

ha violado la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, que no es una ley de despojo de derecho. Resulta una obligación Constitucional del Estado Dominicano de resguardar el Derecho a la Propiedad Privada, teniendo dicha obligación un carácter supranacional, dado el carácter vinculante de la Declaración Americana de los Derechos Humanos, donde la República Dominicana se compromete a garantizar el hecho de que "Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes", conforme el contenido del Artículo 21 de la Convención Americana de los Derechos Humanos. El Tribunal Constitucional como órgano garante de la Constitución, dispuso lo siguiente: … En conclusión, el no reconocer posesión pacífica e interrumpida, pública, inequívoca, como su único lugar de residencia por más de cuatro décadas a titulo de propietaria… no solo se le ha violado el artículo 51 de la Constitucion Dominicano, sino que se ha violado el debido proceso de ley, como un derecho cónsono al derecho de defensa. **Examen de Derecho**: ATENDIDO: A qué, de conformidad con las disposiciones del artículo 2228 del Código Civil Dominicano, el cual prescribe: La posesión no es más que la ocupación o el goce o disfrute de una cosa o de un tenemos derecho que o ejercemos por nosotros mismos, o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre. Condiciones con las que cumple a cabalidad la persiguiente y reclamante en el presente proceso de saneamiento, ahora parte recurrente, [redacted]: …" (sic).

9**.** De la transcripción precedente se desprende que, al desarrollar los medios de casación invocados, la parte recurrente se ha limitado a una exposición ambigua y genérica de los hechos del proceso, transcribiendo normas legales y resumiendo criterios del tribunal *a quo*, sin articular una argumentación jurídicamente estructurada. En ese orden, sus alegatos carecen de una identificación clara, precisa y eficaz de los agravios o infracciones que

atribuye a la sentencia dictada por el tribunal *a quo*, omitiendo señalar de manera concreta cómo y en qué parte se configura la alegada desnaturalización de los hechos, falta de motivación, pero mucho menos demuestra la incidencia de estos para haber generado un fallo distinto, a lo decidido por el tribunal *a quo* mediante los criterios por él establecidos.

10. En ese orden, si bien la parte recurrente sostiene en una parte de su recurso que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos de la causa al indicar que no fueron aportados medios probatorios y en contraposición señala que fueron aportados documentos tales como: contratos de alquiler realizados por la actual reclamante [redacted] a sus respectivos inquilino, no identifica en su memorial dichos contratos y prescinde de establecer sobre ellos una confrontación entre los hechos consignados en la sentencia y los elementos probatorios que, según afirma, fueron desnaturalizados, valorando esta corte que la referida reclamante actual recurrente en casación fue declarada como poseedora precaria del inmueble en litis en razón de que adquiere la posesión de una parte quien nunca tuvo derechos dentro del inmueble. Por lo que no demuestra como dichos documentos habría sido determinantes para arribar a una solución jurídica distinta.

11. En ese sentido, aunque la parte recurrente invoca presuntas violaciones a normas constitucionales, al derecho de defensa y al debido proceso, así como violaciones legales y jurisprudenciales, no logra vincular de manera precisa los hechos reseñados con el contenido de la decisión recurrida, omitiendo establecer la relación entre la supuesta infracción normativa y el razonamiento jurídico contenido en la sentencia impugnada. Se limita a transcribir jurisprudencia y a formular afirmaciones genéricas, conceptuales y apreciaciones subjetivas, sin demostrar la efectiva materialización de los vicios denunciados en el fallo impugnado. En consecuencia, los medios de casación transcritos no satisfacen la carga argumentativa mínima exigida para la procedencia de la censura formulada, al no desarrollar una crítica jurídicamente fundada respecto del razonamiento contenido en la sentencia objeto del presente recurso. Esta omisión impide a esta Sala valorar la pertinencia probatoria de los elementos cuestionados y la alegada falsa motivación, tornando insustancial e imponderable el reproche planteado.

12. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[2]*;* en ese orden, sostiene además que *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en*

condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado[3]*;* finalmente, se ha indicado 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*[4]*.*

13. En atención a lo expuesto, los medios transcritos resultan insuficientes e impiden a esta Tercera Sala examinarlos por falta de contenido ponderable; que, en ese orden, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los agravios denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, por lo que deben ser declarados inadmisibles.

14. En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio que …*cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa (por su novedad o haber sido dirigidos contra un fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa …por lo que la solución sería el*

rechazo del recurso...[1]*;* en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

15. Es importante señalar, además, que la parte recurrente solicitó en sus conclusiones, en síntesis, que esta Tercera Sala proceda en aplicación de la Ley núm. 2-23, a anular la sentencia impugnada y decidir sobre el fondo de la contestación original ordenando la adjudicación del inmueble en saneamiento a su favor, lo que se traduce en una solicitud de fallo directo.

16. De conformidad con el artículo 38 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, 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.*

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

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 033-2020-SSEN-00154, 28 de febrero 2020, BJ. 1311.

18. 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.

V. 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. 202500174, de fecha 30 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted]

Exp. núm.: 0184-21-00964
Solicitud núm.: 2025-R0873502
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Ayuntamiento del Municipio de Higüey
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Berroa, abogados de la parte recurrida [redacted], quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

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.