REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00715
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Central Romana Corporation, Ltd. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

SCJ-TS-25-0007

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de enero de 2025**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 201900068 de fecha 19 de febrero de 2019 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00715
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Central Romana Corporation, Ltd. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 16 de mayo de 2019 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. [redacted] y [redacted] y los Lcdos. [redacted], [redacted], Sofani [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por: a) Central Romana Corporation, Ltd., representada por [redacted]; b) Costasur Dominicana, SA., representada por [redacted]; c) [redacted], SA., representada por [redacted]; d) Dasolex, Inc., representada por [redacted]; e) [redacted]; f) Inmobiliaria Perseo, SRL., representada por [redacted]; g) Banco Múltiple [redacted], SA., representado por [redacted]; h) Banco Múltiple BDI, SA., representado por [redacted] y [redacted]; i) Johnston Promotion, Inc., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 17 de junio de 2019 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia,

suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

3. Mediante resolución núm. 033-2021-SRES-00182 dictada en fecha 28 de julio de 2021, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró el defecto de la parte correcurrida sociedad comercial [redacted], SRL.

4. Del mismo modo, mediante resolución núm. 033-2023-SRES-00810 dictada en fecha 31 de agosto de 2022, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró el defecto de la parte correcurrida [redacted].

5. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación de dictamen del ministerio público y de celebración de audiencias, si todavía no se ha requerido dictamen ni se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación.*

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00715
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Central Romana Corporation, Ltd. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

II. Antecedentes

6. En ocasión de las litis sobre derechos registrados en: a) nulidad de trabajos de deslinde, refundición y subdivisión incoada por [redacted] y [redacted] contra las entidades Costasur Dominicana, SA., y Central Romana Corporation, LTD; b) impugnación de resolución que aprueba deslinde y urbanización parcelaria, nulidad de deslinde y subdivisión, incoada por [redacted] y [redacted] contra la entidad [redacted], SA; c) nulidad de deslinde y reivindicación de inmueble incoada por [redacted], [redacted] y [redacted] contra Central Romana Corporation, LTD., Costasur Dominicana, SA., y [redacted], S.A., con la intervención voluntaria de [redacted], [redacted] y [redacted], y la intervención forzosa del Banco Múltiple [redacted], SA., Banco Múltiple BDI, S.A., y [redacted], SRL; y d) la demanda adicional en nulidad de actuación registral incoada por [redacted] y [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted] contra Central Romana Corporation, LTD., Costasur Dominicana, SA., y [redacted], S.A., todas en relación con las parcelas núms. 84 y 84-Ref-321, Distrito Catastral núm. 2.5, municipio y provincia La Romana, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 201600632 de fecha 7 de

septiembre de 2016, que: a) declaró inadmisibles por falta de calidad las litis sobre derechos registrados en nulidad de trabajos de deslinde, refundición y subdivisión; en impugnación de resolución que aprueba deslinde y urbanización parcelaria, nulidad de deslinde y subdivisión, y la demanda en intervención voluntaria incoada por [redacted] y [redacted]; b) declaró inadmisible por prescripción la litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde y reivindicación de inmueble; c) rechazó la demanda adicional en nulidad de actuación registral; d) rechazó la demanda en intervención forzosa incoada contra el Banco Múltiple [redacted], SA., y el Banco Múltiple BDI, S.A; e) acogió la exclusión de [redacted], SRL; y f) rechazó la demanda en intervención voluntaria de [redacted].

7. La precitada decisión fue recurrida en apelación de forma separada por [redacted] y [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted]; y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201900068 de fecha 19 de febrero de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Acoge, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto el fondo, los recursos de apelación incoados por: a) señores Roselio Cayetano

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00715
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Central Romana Corporation, Ltd. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

Hernández, [redacted], y [redacted]; b) señores [redacted] y [redacted]; c) [redacted]. Todos en contra de la sentencia núm. 201600632, de fecha 7 de septiembre del año 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís con relación a las Parcelas Nos. 84, y 84-Ref.-321, del [redacted]. Núm. 2.5., del municipio y provincia de La Romana, en consecuencia, se confirman la referida Sentencia. **SEGUNDO**: Condena a [redacted], al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho de los Licda. [redacted], Licda. [redacted], el Dr. [redacted] y el Lic. [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **TERCERO**: Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que proceda a la notificación de esta sentencia al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, para fines de ejecución, conforme se ha ordenado, así como al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, para los fines legales correspondientes. **CUARTO**: Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación de los Artículos 51, 39.3 y 40.15 de la Constitución de la República Dominicana, y el Párrafo IV, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario y del artículo 90 de la misma

disposición legal. **Segundo medio**: Violación de los artículos 319, 711, 731, 745, y 1315, del Código Civil Dominicano, por lo tanto, el Tribunal hizo una Mala Apreciación de los hechos y una Incorrecta Aplicación del Derecho" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

9. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997 que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

10. Para apuntalar sus dos medios de casación desarrollados de manera conjunta, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* fundamenta su fallo argumentando que la parte recurrente con su demanda pretende modificar la resolución de fecha 1 de febrero de 1972 mediante la cual fueron aprobados los trabajos de deslinde de la parcela núm. 84, Distrito Catastral núm. 2.5, municipio La Romana y que desde ese año hasta la fecha de emisión de la sentencia han transcurrido más de cuatro décadas, por lo que procedía acoger la inadmisibilidad por prescripción planteada;

que al fallar en ese sentido el tribunal *a quo* violentó de manera grosera el derecho de propiedad de los sucesores de [redacted] los cuales deben ser garantizados por los tribunales como entes del poder público conforme mandato Constitucional; que no es cierto lo establecido por los jueces de fondo respecto a que mediante la litis principal se pretendía modificar la resolución de fecha 1 de febrero de 1972 dictada por el Tribunal Superior de Tierras, sino que conforme se verifica de la instancia introductiva la cuestión principal era reconocer que [redacted] es el dueño de 60 tareas dentro de la original parcela núm. 84, Distrito Catastral núm. 2.5, municipio La Romana desde el año 1924, a quien se le emitió su certificado de título y que por tanto se reclama su reivindicación; que la modificación en parte de dicha resolución es como resultado de los informes técnicos sometidos por los agrimensores, de modo que al motivar de esa forma los jueces de fondo desnaturalizaron los hechos al distorsionar las verdaderas pretensiones de la parte demandante actual recurrente en casación; que constituye una incorrecta aplicación de la ley decidir el medio de inadmisión por prescripción basado en las disposiciones del artículo 2262 del Código Civil, debido a que dicho artículo se refiere a la acción posesoria de terrenos comuneros y registrados por el sistema de registro ministerial, por lo que no es de aplicación en terrenos registrados conforme con el sistema Torrens de registro inmobiliario; que traer la institución de la prescripción del Código

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00715
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Central Romana Corporation, Ltd. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

Civil al sistema de registro catastral constituye una distorsión total y un desconocimiento de los principios que lo rigen; que los motivos expuestos para declarar inadmisible por prescripción la demanda incoada por la parte recurrente atenta contra las normas que rigen en la actualidad ya que el artículo 51 de la Constitución consagra y protege el derecho de propiedad, por lo que de confirmar la sentencia impugnada crearía un precedente funesto y violatorio a las garantías y los derechos fundamentales de los ciudadanos; que del análisis del principio IV de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario relativo a la imprescriptibilidad de los derechos registrados se infiere que siempre estará abierto el plazo para atacar un acto traslativo de propiedad que resulte de un acto fraudulento para atacarlo por la vía de nulidad o reivindicación; que el tribunal *a quo* incurre en fallo *extra petita* debido a que falló sobre algo que no le fue solicitado; que desnaturaliza y pondera incorrectamente los documentos que le fueron sometidos a su valoración debido a lo cual apoya su decisión en motivos errados; que no se refirió a cuestiones fundamentales de la demanda como eran las violaciones de carácter constitucional planteadas por la parte recurrente, lo cual violenta el derecho de defensa; que se violentó el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil al limitarse a realizar una serie de motivaciones y elucubraciones sin fundamento legal, las cuales no

mencionan en qué base legal o en qué artículo de la ley se fundamenta para adoptar su decisión.

11. En cuanto a los medios de casación objeto de análisis, del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís estuvo apoderado de varias demandas, entre ellas la litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde y reivindicación de inmueble incoada por [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] contra Central Romana Corporation, LTD., Costasur Dominicana, SA., y [redacted] [redacted], S.A., con la intervención voluntaria de [redacted], [redacted] y [redacted] [redacted] y la intervención forzosa del Banco Múltiple [redacted], SA., Banco Múltiple BDI, SA., y [redacted], SRL., en relación con el inmueble de referencia, la cual fue decidida mediante sentencia núm. 201600632 de fecha 7 de septiembre de 2016 que la declaró inadmisible por prescripción y en apoyo de su decisión argumentó en esencia, que se comprobaba que la pretensión fundamental de la parte demandante consistió en modificar la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 1 de febrero de 1972, mediante la cual fueron aprobados los trabajos de deslinde de la parcela núm. 84, Distrito Catastral núm. 2/5, municipio La Romana; que desde el año 1972 hasta la fecha de dictada la sentencia habían transcurrido

más de cuatro décadas, por lo que procedía acoger el medio de inadmisión por prescripción propuesto conforme con las disposiciones del artículo 2262 del Código Civil. Luego, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], interpusieron un recurso de apelación contra la referida decisión que fue rechazado por el tribunal *a quo* y confirmada la decisión del tribunal de primer grado, tal y como consta transcrito en parte anterior de esta sentencia.

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

"15. Que las disposiciones del artículo 2262 del código civil son perfectamente subsumible en la especie, pues, como establece la Suprema Corte de Justicia, la imprescriptibilidad extintiva de veinte años es en relación al derecho de acción que tiene una parte para demandar la nulidad o impugnar cualquier acto o resolución que le afecte, que se traduce en la sanción que ha impuesto el legislador contra aquellos que han dejado pasar 20 años sin ejercer el derecho que creen les corresponde; que la operación que estos recurrentes establecen como irregulares fueron realizadas hace más de veinte años, por lo que, el derecho de acción con relación a la demanda en nulidad de deslinde y reivindicación de inmueble. En tal sentido, la prescripción recogida por la sentencia impugnada es acorde a derecho, más que no han operado acontecimiento excepción que nos lleve a constituir una excepción de tales disposiciones, por lo que es de derecho confirma el citado punto de la sentencia atacada" (sic).

13. En cuanto a los argumentos relativos a que el tribunal *a quo* sustentó de manera errónea su fallo en las disposiciones del artículo 2262 del Código

Civil al no tomar en cuenta que la prescripción extintiva derivaba de que dicha norma no aplicaba en el presente caso y que por tanto violentó las disposiciones del artículo 51 de la Constitución y el principio IV de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, es preciso destacar que conforme con lo plasmado en la sentencia impugnada la inadmisibilidad por prescripción declarada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y que fue confirmada por el tribunal *a quo* respecto de las pretensiones de la actual parte recurrente, se apoyó en que estas mediante su demanda primigenia y posterior recurso de apelación pretendían modificar la resolución de fecha 1 de febrero de 1972 dictada por el entonces único Tribunal Superior de Tierras, mediante la cual fueron aprobados los trabajos de deslinde de la parcela núm. 84, Distrito Catastral núm. 2/5, municipio y provincia La Romana; que en ese sentido, se verificaba que la operación que la parte recurrente establecían como irregulares fueron realizadas hacía más de 20 años de ahí que el derecho para accionar en nulidad de deslinde y reivindicación de inmueble se encontraba prescrito según las disposiciones del artículo 2262 del Código Civil como así lo sostuvo el tribunal de primer grado.

14. En esas atenciones, tal y como sostiene la parte recurrente, de los motivos expuestos por el tribunal *a quo* se verifica la alegada violación respecto de la

aplicación de la prescripción de 20 años prevista en el artículo 2262 del Código Civil, esto así en razón de que al momento de evaluar y confirmar el la inadmisibilidad por prescripción dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original no observó que el deslinde atacado fue aprobado mediante una resolución administrativa, es decir, la de fecha 1 de febrero de 1972, por lo que se imponía verificar en primer orden si la actual parte recurrente en su alegada condición de copropietario de una porción del inmueble objeto de litis fue parte en el proceso que terminó con la decisión que aprobó el deslinde o si fue notificada para que ejerciera sus medios de defensa y así poder establecer el inicio del plazo para accionar, aspectos que en modo alguno se verifica hayan sido valorados por los jueces de fondo.

15. Sobre este particular, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha tenido la oportunidad de establecer que *las personas que no han sido partes o intervinientes en el proceso de deslinde pueden impugnar la decisión mediante una litis sobre derechos registrados (demanda en nulidad de deslinde)*[1]*;* asimismo, se ha sostenido que *no hay plazo de prescripción para accionar en nulidad de un deslinde administrativo si los demandantes no fueron citados o puestos en conocimiento para que fueran parte del proceso*[2].

[1] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-23-1569, 15 de diciembre 2023, BJ. 1357
[2] Ibidem

16. En efecto, al haber el tribunal *a quo* confirmado la inadmisibilidad por prescripción declarada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sin haber observado en primer lugar, que lo impugnado se trataba de una resolución administrativa que aprobó un trabajo de deslinde y, en segundo lugar, si la parte impugnante había formado parte de dicha decisión o si esta le fue notificada para que en tiempo oportuno pudiera ejercer sus medios de defensa, incurrió en los vicios de legalidad denunciados por la parte recurrente relativos a la errónea aplicación del artículo 2262 del Código Civil ya que al no ser comprobadas ninguna de las situaciones señaladas el plazo para demandar en nulidad de la referida resolución se encontraba abierto debido a que lo perseguido con este tipo de impugnación es que el deslinde se haga contradictorio entre las partes, lo cual no fue debidamente comprobado en la especie, motivos por los cuales procede acoger los medios reunidos y casar parcialmente la sentencia impugnada únicamente en lo relativo al recurso de apelación interpuesto por [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].

17. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 5º del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado a otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual

emana la sentencia casada o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

18. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA PARCIALMENTE la sentencia núm. 201900068 de fecha 19 de febrero de 2019 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo únicamente en cuanto a lo decidido respecto del recurso de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00715
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Central Romana Corporation, Ltd. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

apelación interpuesto por [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] y envía el asunto así delimitado al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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

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

Ber