REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]1247
Solicitud núm.: 2025-R0068751
Recurrente: Freites Hermanos
Recurrido: Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-25-1412

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de mayo de 2025**, años 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la sociedad en nombre colectivo Freites Hermanos contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00544 de fecha 31 de octubre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de

Exp. núm.: [redacted]1247
Solicitud núm.: 2025-R0068751
Recurrente: Freites Hermanos
Recurrido: Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 27 de enero de 2025 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de la sociedad en nombre colectivo Freites Hermanos.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la razón social Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos SRL. (Sufresa), representada por [redacted] y Próspero [redacted], mediante memorial depositado en fecha 13 de febrero de 2025 en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de: a) una litis sobre derechos registrados en declaratoria de nulidad de contratos de venta en relación con la parcela núm. 09, Distrito

Exp. núm.: [redacted]1247
Solicitud núm.: 2025-R0068751
Recurrente: Freites Hermanos
Recurrido: Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Catastral núm. 3 y la parcela núm. 1, Distrito Catastral núm. 4, ambas del municipio y provincia Compostela de Azua, incoada por la entidad Freites Hermanos contra la sucesión del Dr. [redacted] e Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa); y b) la demanda reconvencional incoada por Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa), contra la entidad Freites Hermanos; el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Compostela de Azua dictó la sentencia núm. [redacted]174 de fecha 11 de julio de 2023, la cual declaró inadmisible por prescripción la litis principal y rechazó la demanda reconvencional.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la sociedad Freites Hermanos, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00544 de fecha 31 de octubre de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por las señoras [redacted], en contra de la sentencia núm. 0314-2023-S-00089, dictada en fecha 04 de mayo del año 2023, por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con asiento en el Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como parcela 63

del distrito catastral núm. 3 del Distrito Nacional, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma y, en consecuencia, CONFIRMA en parte la sentencia recurrida, atendiendo a las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte considerativa de la presente sentencia. **TERCERO:** COMPENSA las costas del proceso. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria, desglosar en manos de la secretaría, las piezas depositadas por sendas partes, previa la correspondiente identificación. **QUINTO:** ORDENA, a la secretaría general hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, NOTIFICÁNDOLA, al Registrador de Títulos correspondiente para levantamiento de litis, una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, y a los fines de lugar" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta o ausencia de ponderación de elementos de hecho y de derecho ajenos a los sometidos en el recurso de apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras. **Segundo medio:** Violación del artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. **Tercer medio:** Ausencia de ponderación de los elementos de prueba mediante los cuales se comprueba la interrupción de la prescripción de la acción. **Cuarto**

Exp. núm.: [redacted]1247
Solicitud núm.: 2025-R0068751
Recurrente: Freites Hermanos
Recurrido: Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

medio: Violación al principio de la cosa juzgada ignorado por demás el efecto retroactivo de las sentencias del TST y SCJ" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

6. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

7. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

8. En ese tenor *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la*

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

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

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

10. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[3].

11. 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 lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[4].

12. En ese sentido, conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en sus medios de casación plantea vicios cuya naturaleza son del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar falta de ponderación de los elementos de hecho y derecho, violación del artículo 101

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

del reglamento de los tribunales de tierras relativo al contenido de las decisiones, falta de ponderación de las pruebas y violación al principio de la cosa juzgada; de ahí que su examen es directo sin que sea necesario el denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto, según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

13. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, analizados de manera conjunta por estar vinculados, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea ponderación de los elementos de hecho y derecho sometidos al recurso de apelación, al igual que violentó las disposiciones del artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, debido a que en la página 12, apartado 10 de su decisión se refiere a la sucesión de [redacted]: [redacted], [redacted], Esterbina o [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], Barbarín Soriano y [redacted] y a la parcela núm. 63, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, quienes nunca han sido parte del proceso y cuyo error se confirma aun más cuando en la parte dispositiva del fallo establece que

Exp. núm.: [redacted]1247
Solicitud núm.: 2025-R0068751
Recurrente: Freites Hermanos
Recurrido: Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

acoge el recurso de apelación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 0314-2023-S-00089 de fecha 4 de mayo de 2023 dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; que de la simple lectura de la sentencia se comprueba que no cumple con los requisitos establecidos por el artículo 101 del mencionado reglamento relativo al contenido de las decisiones.

14. Respecto a los medios reunidos, es preciso destacar que es el artículo 98 de la Resolución núm. 787-2022 del nuevo Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el aplicable en este caso por ser el vigente al momento de dictada la sentencia impugnada y que por igual se refiere al contenido de las decisiones emanadas por los Tribunales de Tierras. En esas atenciones, el mencionado artículo es el que establece el requisito primordial de la debida motivación de las sentencias dictadas ante esta jurisdicción, indicando esta Suprema Corte de Justicia respecto a dicha obligación que *una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hayan presentes en la decisión, ya*

que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados[5].

15. Del análisis de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial Compostela de Azua resultó apoderado, primero, de una litis sobre derechos registrados en declaratoria de nulidad de contratos de venta en relación con la parcela núm. 09, Distrito Catastral núm. 3 y la parcela núm. 1, Distrito Catastral núm. 4, ambas del municipio y provincia Compostela de Azua, incoada por Freites Hermanos, sociedad en nombre colectivo contra la sucesión del Dr. [redacted] y la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos SRL. (Sufresa), y, segundo, de una demanda reconvencional incoada por esta última contra la parte demandante primigenia, decidiendo ambas demandas en la forma descrita en parte anterior de esta decisión mediante la sentencia núm. [redacted]174 de fecha 11 de julio de 2023. Luego, contra ese fallo Freites Hermanos, sociedad en nombre colectivo, interpuso un recurso de apelación el cual fue decidido por el tribunal *a quo* en la forma transcrita en parte anterior de esta sentencia.

[5] SCJ. Primera Sala, sent. núm. 20, 13 de junio 2012. BJ. 1219.

Exp. núm.: [redacted]1247
Solicitud núm.: 2025-R0068751
Recurrente: Freites Hermanos
Recurrido: Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

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

"10. En ese sentido, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, esta corte volvió a realizar un análisis de las pruebas que reposan en el expediente y como se puede apreciar, delos documentos aportados en esta instancia, se evidencia que: a) Ciertamente se verifica a través de copia de la Resolución de fecha 2 de junio de 1976, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, que determina herederos, ordena cancelar certificado de título y expedir otro en su lugar, fueron determinados los herederos de [redacted], señores [redacted], Esterbina o [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]. b) Conforme copia certificada de Resolución de fecha 26 de abril de 1979, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, que ordena determinación de herederos, transferencia y anotar al pie de certificado de título, fueron determinados los herederos de [redacted] y [redacted], sus hermanos de nombre [redacted], [redacted], [redacted] y su sobrina [redacted]. c) De acuerdo a la copia certificada de Resolución de fecha 4 de mayo de 1979, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, que ordena determinación de herederos, transferencia, anotar al pie de certificado, fueron determinados los herederos del finado [redacted], su hija [redacted]. d) Que según copias de constancias anotadas de la parcela num. 63 del distrito catastral núm. 3 del Distrito Nacional, se verifican la fecha de inscripción del derecho 30 de abril de 1979 y 04 de mayo de 1979, sobre las resoluciones previamente establecidas, siendo así 42 años desde su expedición a la fecha de

interposición de la litis en cuestión en fecha 16 de noviembre de 2021. 12. Que esta corte hace acopio del criterio vanguardista esbozado ut supra, en el sentido de tutelar la seguridad jurídica reconociendo los efectos de la figura procesal de la prescripción que, como se ha visto, tiene su fundamento en la "falta de interés". En efecto, si durante veinte años (o más) no se ha accionado es más que razonable presumir que el titular de tal acción no ha tenido interés en ejercitarla. No resiste un test de razonabilidad, en el marco de lo decidido por el Tribunal Constitucional, en tanto que "fin" perseguido, "medio" empleado por la norma y la relación del fin y el medio, interpretar que es viable dejar abierta la posibilidad, como una especie de "espada de Damocles" sobre el cuello del titular de algún derecho reconocido judicialmente (hace 20 años o más), de que indefinidamente alguien pueda accionar e intentar desconocer lo que judicialmente ya se ha reconocido y consolidado con el paso del tiempo. 13. Que de conformidad con el artículo 40.15 de la Constitución, la ley (en sentido lato) solamente ha de disponer para lo que sea justo y útil. Y resulta que lo justo y útil, en el contexto dilucidado, es que aquello que durante veinte años -o más- no haya sido impugnado, sea debidamente consolidado, por un tema de seguridad jurídica. Por vía de consecuencia, una garante administración de justicia sugiere rechazar el recurso interpuesto y consecuentemente confirmar en todas sus partes la decisión impugnada, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia" (sic).

17. Tal y como ha sido denunciado por la parte recurrente, se verifica que el tribunal *a quo* al momento de establecer los hechos conforme con las pruebas que fueron sometidas a su valoración, ciertamente se refirió a personas y a un inmueble que no se constata que guarden ningún tipo de

Exp. núm.: [redacted]1247
Solicitud núm.: 2025-R0068751
Recurrente: Freites Hermanos
Recurrido: Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

relación con este caso, esto así debido a que tal y como se expuso en los apartados que anteceden, la especie se trató de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contratos de venta incoada por Freites Hermanos, sociedad en nombre colectivo contra la sucesión del Dr. [redacted] y la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa) y que se refería a la parcela núm. 09, Distrito Catastral núm. 3 y la parcela núm. 1, Distrito Catastral núm. 4, ambas del municipio y provincia Azua, mientras que la alzada por su lado plantea hechos y deriva consecuencias jurídicas en relación con las determinaciones de herederos de: a) [redacted], Esterbina o [redacted], Barbarín Soriano y [redacted]; b) [redacted] y Barbarín Soriano Hernández: [redacted] y su sobrina [redacted]; y c) [redacted]: Altagracia Soriano Zamora de Encarnación; todo ello en relación con la parcela núm. 63, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional.

Exp. núm.: [redacted]1247
Solicitud núm.: 2025-R0068751
Recurrente: Freites Hermanos
Recurrido: Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

18. De igual modo, en la parte dispositiva de su fallo la alzada establece que acoge el recurso de apelación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 0314-2023-S-00089 de fecha 4 de mayo de 2023 dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, cuyos datos difieren en su totalidad con los que realmente fueron objeto de su apoderamiento.

19. En efecto, es evidente que el fallo impugnado carece de una adecuada motivación en tanto que lo valorado y decidido por los jueces de alzada no guarda ningún tipo de relación o vínculo con el recurso de apelación del cual fue apoderada, lo cual esta corte de casación ha podido comprobar del mismo análisis de la decisión objetada y de la información contenida en los memoriales aportados con motivo del presente recurso de casación, de ahí que se comprueba la configuración del vicio invocado por la parte recurrente relativo a la violación del contenido esencial de las decisiones de los Tribunales de Tierras de la jurisdicción inmobiliaria por carecer de una adecuada motivación que se traduce en una falta de base legal, motivos por los cuales procede acoger los medios reunidos y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios propuestos.

Exp. núm.: [redacted]1247
Solicitud núm.: 2025-R0068751
Recurrente: Freites Hermanos
Recurrido: Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

20. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 5º del artículo 36 de la Ley núm. 2-23, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante 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.

21. De acuerdo con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 mencionada, 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:

Exp. núm.: [redacted]1247
Solicitud núm.: 2025-R0068751
Recurrente: Freites Hermanos
Recurrido: Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00544 de fecha 31 de octubre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

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