REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0403-21-00223
Solicitud núm.: 2025-R0290051
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-25-3800

[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 [redacted]uez 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 **31 de octubre de 2025**, años 182° de la Independencia y 163º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202500087 de fecha 30 de enero de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0403-21-00223
Solicitud núm.: 2025-R0290051
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de marzo de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, 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 10 de abril de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted]

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de derecho, subdivisión e inscripción de los derechos adquiridos en comunidad, incoada por [redacted] contra [redacted], en relación con las parcelas núms. 191-C y 159-A-3-D, distrito catastral núm. 2, municipio Mao, provincia Valverde, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde dictó la sentencia núm. 202200142 de fecha 19 de julio de 2022, que rechazó la demanda.

Exp. núm.: 0403-21-00223
Solicitud núm.: 2025-R0290051
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202500087 de fecha 30 de enero de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: ACOGE: El recurso de apelación interpuesto en fecha 23 de mayo del 2023, por el señor [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al licenciado [redacted]; en consecuencia, REVOCA en todas sus partes la Sentencia No. 202200142, de fecha 19 de julio del 2022, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde; que tiene por objeto los inmuebles siguientes: Parcelas 159-A-3-D y 191-C, del Distrito Catastral 2, del municipio de Mao, provincia Valverde. **SEGUNDO**: ACOGE: La instancia depositada en fecha 6 de septiembre del 2013 por el señor [redacted], representado por el licenciado [redacted], en solicitud de litis sobre derechos registrados tendente a reconocimiento, subdivisión e inscripción de los derechos adquiridos en comunidad, en relación a las parcelas 159-A-3-D y 191-C, del Distrito Catastral 2, del municipio de Mao, provincia Valverde. **TERCERO**: ORDENA al Registro de Títulos de Valverde: a) HACER CONSTAR que los derechos amparados en el certificado de título matrícula [redacted], expedido a nombre de [redacted], que ampara la parcela 159-A-3-D, del Distrito Catastral 2 del municipio de Mao, provincia Valverde, con un área de 237.37 metros cuadrados; y en la constancia anotada matrícula [redacted], expida a nombre de [redacted], que ampara una porción con un área de 300.00 metros cuadrados dentro de la parcela 191-C del Distrito Catastral 2 del municipio de Mao, provincia Valverde; que por defecto de la presente decisión quedan registrados en copropiedad con el señor JOSE ALBERTO

Exp. núm.: 0403-21-00223
Solicitud núm.: 2025-R0290051
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

CUELLO TORRES, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No.[redacted] y en la proporción de un 50% para cada uno; b) LEVANTAR cualquier oposición inscrita sobre estos inmuebles en virtud de la presente litis sobre derechos registrados" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación al artículo 1351 del Código Civil que consagra el principio de la autoridad de la cosa definitiva e irrevocablemente juzgada. **Segundo medio**: Violación al principio de seguridad jurídica. **Tercer medio**: Violación a los artículos 51 de la Constitución y 1,404 del Código Civil Dominicano" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Anselmo Alejandro Bello F.**

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.

Exp. núm.: 0403-21-00223
Solicitud núm.: 2025-R0290051
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

V. Incidente

En cuanto al interés casacional

7. La parte recurrida [redacted], en su memorial de defensa solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el recurso de casación por ausencia de interés casacional que permita la valoración de los medios expuestos.

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*

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.

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].

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

[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

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. 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.

13. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, son del tipo que genera un interés casacional presunto, por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en un aspecto de su primer medio de casación que el

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

tribunal carece de fundamento fáctico, mientras que, por otro lado, en cuanto al segundo y tercer medios de casación y otros aspectos del primer medio invoca violación al régimen de la prueba, artículo 1351 el Código Civil, violación al principio de la seguridad jurídica, violación al artículo 51 de la Constitución y 1404 del Código Civil, cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo, por lo que serán valorados de manera individualizada y conforme al orden procesal. En consecuencia, procede desestimar el medio de inadmisión planteado *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el presente recurso.*

VI. Sobre el recurso de casación

a) en cuanto a los medios de casación por violación a reglas que generan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales (interés casacional presunto de conformidad con el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los jueces de esta Tercera Sala)

14. Para apuntalar un aspecto del primer medio y aspectos del segundo medio de casación, reunidos por su vinculación, la parte recurrente establece que el tribunal *a quo* dictó la sentencia impugnada sin el debido análisis ni ponderación, pues [redacted], parte recurrida, no ostenta titularidad registral alguna sobre los inmuebles objeto de litigio, estableciendo

por el contrario que los derechos inmobiliarios cuya adjudicación pretende se encuentran inscritos a nombre de [redacted], parte recurrente. Que la reclamación del recurrido se sustenta exclusivamente en el vínculo matrimonial que existió entre las partes, sin embargo, sus pretensiones de partición ya habían sido declaradas inadmisibles mediante sentencia civil. En consecuencia, las consideraciones efectuadas por la alzada en torno a la imprescriptibilidad del derecho de propiedad a efectos de reconocerle derechos al recurrido carecen de sustento fáctico y jurídico y viola flagrantemente el principio de seguridad jurídica relativo a los efectos de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada como consecuencia de haber desconocido los efectos de la sentencia civil arriba señalada.

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

"…**15.** Del texto anterior se desprende que la citada ley es clara cuando establece la imprescriptibilidad de los derechos registrados al amparo de esta norma; que alude a estos no cambian, no se pierden, ni se altera con el paso del tiempo; en otras palabras, no prescriben. Desde la instauración de la Ley No.1542 sobre Registro de Tierras, se estableció de manera expresa esta condición, cualidad y protección; de esta manera contábamos con el artículo 175 de la mencionada ley, que decía "que no se puede adquirir por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho e binterés que hubiese sido registrado de acuerdo con las prescripciones de esta ley" Es decir, que

desde el año 1947, fecha de entrada en vigencia de la citada ley, debía de hacerse este razonamiento e interpretación cuando terreno registrados se trata, de modo que ni la titularidad, ni ninguna carga o gravamen inscrito, prescribe. **16.** El artículo 815 del Código Civil Dominicano establece el plazo para la partición. Sin embargo, como ya hemos dicho, la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario en el Principio IV, ya descrito, establece la imprescriptibilidad de los derechos registrados, los cuales se encuentran protegidos y garantizados por parte del Estado, en atención al artículo 51 de la Constitución Dominicana, la cual también en su artículo 6 parte in fine establece la nulidad de toda ley, decreto, resolución, reglamento o acto contrarios a ésta. **17**. En la especie se persigue el reconocimiento a favor del hoy recurrente del 50% de los de los derechos en litis, adquiridos durante la vigencia de su matrimonio con la hoy recurrida, quien responde a dicha demanda sustentada en que mediante la sentencia civil No. 00940/2012 antes descrita fue declarada la inadmisibilidad por prescripción de la demanda en partición interpuesta por el hoy recurrente, por haber dejado pasar el plazo establecido en el artículo 815 del Código Civil Dominicano. **18.** Que es un principio que se deduce del artículo 1315 del Código Civil, que todo aquél que alega un hecho en justicia está en el deber de probarlo; que en el caso de la especie la parte recurrente, probó que los inmuebles de que se trata fueron adquiridos durante la vigencia de su matrimonio con la señora [redacted]. 19. En definitiva, y por las razones antes indicadas, procede acoger el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted] y revocar en todas sus partes la sentencia de primer grado" (sic).

16. Esta Tercera Sala advierte de la lectura de la sentencia impugnada, que el tribunal *a quo* para justificar su fallo estableció una alegada

imprescriptibilidad de los derechos registrados adquiridos por el ahora recurrido [redacted] en virtud de la comunidad legal de bienes fomentada con [redacted]. Si bien es cierto que los jueces de fondo gozan de soberanía en la apreciación de los hechos y en la valoración de las pruebas sometidas a su consideración, dicha facultad no excluye la posibilidad de que sus motivaciones sean objeto de control jurisdiccional, a fin de verificar si los hechos que han tenido por acreditados se encuentran debidamente justificados conforme a las reglas de la sana crítica y el debido proceso.

17. En ese contexto, esta Tercera Sala constata que, si bien el tribunal *a quo* reconoció en su sentencia que los inmuebles objeto del litigio se encuentran registrados exclusivamente a nombre de [redacted], omitió desarrollar una argumentación jurídica sustancial que examinara los criterios jurisprudenciales aplicables al principio de imprescriptibilidad de los derechos registrados, particularmente en lo que respecta a la forma en que dichos derechos están inscritos y a favor de quién figuran en el registro.

18. Este aspecto, impugnado oportunamente por la parte recurrente, reviste especial relevancia, en tanto que la imprescriptibilidad consagrada por la Ley

núm. 108-05 protege los derechos que han sido debidamente registrados, es decir, aquellos que constan formalmente en el certificado de título. Esto así porque el registro del derecho es constitutivo y convalidante de conformidad con el artículo 90 de la Ley 108-05, por lo que no se presume la existencia de una copropiedad registral.

19. Esta Tercera sala, en casos similares ha establecido que…*los efectos jurídicos que produce el artículo 815 del Código Civil de la República Dominicana, relativo a la acción en partición de la comunidad por causa de divorcio cuando la misma se torna litigiosa por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria varían conforme a la forma en cómo esté registrado el inmueble objeto de la litis, para el caso de que el inmueble esté registrado a nombre de ambos conyugues en copropiedad, como ocurre en la especie; el artículo 815 no es aplicable, toda vez que las disposiciones del artículo 175 de la Ley No. 1542 de Registro de Tierras establece: "que no podrá adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho o interés que hubiere sido registrado de acuerdo con las prescripciones de esta ley" y de conformidad con los principios del Sistema Torrens una vez el derecho de propiedad inmobiliario es registrado de conformidad con los procedimientos establecidos por la Ley de Registro*

de Tierras ese derecho está protegido por los siguientes privilegios: de perpetuidad, irrevocabilidad, la imprescriptibilidad y la garantía del Estado[5]*;*

20. En esa misma línea argumentativa se ha señalado que…*los derechos registrados son imprescriptibles, y gozan de la garantía del Estado, y en principio lo expresado en la constancia anotada o Certificado de Título representa verdad jurídica, la cual no puede ser variada ni por la posesión de ninguno de los esposos ni por la prescripción; que, la única manera de hacer variar lo indicado en el certificado de título, es que las partes, llámense los propietarios, decidan de manera libre y voluntaria, mediante un acto jurídico, cambiar dicha situación.* Asimismo, se ha señalado que *en partición de terrenos registrados no se aplica el plazo de prescripción señalado en el artículo 815 del Código Civil;* que de igual manera, se ha indicado en cuanto a la imprescriptibilidad del derecho registrado que: *para el caso en que el certificado de título haya sido emitido durante la vigencia del matrimonio a nombre de uno solo de los esposos, pero en el mismo conste que está casado, presupuesto en el cual se presume la copropiedad de ambos sobre el inmueble en cuestión, y por tanto, no aplica la prescripción extintiva contemplada por el referido artículo 815 del Código Civil*[6]*.*

[5] SCJ, 3era, Sala, sent. núm. 23, de 4 de noviembre 2015, BJ. 1260.
[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 169, 8 de julio 2020, BJ. 1316.

21. En consecuencia, y conforme los criterios arriba señalados no se comprueba que el tribunal *a quo* haya realizado una motivación adecuada y suficiente para sustentar su fallo en cuanto a la aplicabilidad del principio de imprescriptibilidad del derecho registrado en el presente caso, ya que esta Sala considera que se requiere distinguir la aplicación del principio de imprescriptibilidad respecto de un derecho de propiedad debidamente registrado y otro que es invocado pero que no ha sido formalmente reconocido ni inscrita en el registro inmobiliario. La omisión del tribunal *a quo* en valorar esta distinción compromete la motivación del fallo y justifica su revisión en sede de casación.

22. En ese mismo orden, esta Sala advierte que frente al argumento planteado por [redacted] en sede de apelación, relativo a la sentencia civil núm. 000940/2012, dictada el 20 de noviembre de 2012 por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valverde —mediante la cual se declaró inadmisible la demanda en partición de bienes incoada por [redacted] contra la ahora recurrente, por haber transcurrido el plazo previsto en el artículo 815 del Código Civil—, el tribunal *a quo* si bien se pronunció sobre los efectos del artículo 815 del Código Civil en terrenos registrados, debió en virtud del

principio del efecto devolutivo de la apelación y del alegato oportunamente presentado, valorar la pertinencia y los efectos jurídicos de la sentencia civil aportada y anteriormente descrita frente a la acción procesal reclamada y sobre la cual se funda fue adquirida la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. Sin embargo, no se evidencia que dicha valoración fue realizada de manera eficiente y así permitir a esta Sala establecer si fue bien o mal aplicado el derecho.

23. La jurisprudencia constante ha establecido que *función nomofiláctica de control de legalidad que comporta la casación solo puede ejercerse cuando la sentencia sobre la que se aplica se encuentra debidamente motivada. La obligación de motivación puede considerarse como un instrumento destinado a permitir el control de legalidad por parte de la corte de casación, en la medida en la que el juez se ve obligado a dar existencia, con la referida motivación, al dato objetivo sobre el cual dicho control debe ejercerse*[7]*;* finalmente, la jurisprudencia ha señalado que *hay falta de motivos cuando resulta evidente que la motivación, aparte de haber sido concebida en términos vagos e imprecisos, contiene un insustancial y generalizado razonamiento que no suministra motivos apropiados y suficientes para justificar la*

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 35, 10 de octubre 2012, BJ. 1223.

Exp. núm.: 0403-21-00223
Solicitud núm.: 2025-R0290051
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

decisión adoptada[8]*;* razonamiento jurídico que no se advierte haya sido realizado por el tribunal *a quo*; que en ese tenor y bajo las situaciones arriba advertidas, procede casar bajo los méritos descritos la sentencia impugnada, sin necesidad de valorar los demás aspectos y medios de casación invocados.

24. El artículo 38 párrafo I de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, establece *Si la sentencia es casada por vicios de forma, inobservancia del debido proceso y las reglas procesales, la Corte de Casación anulará el fallo y remitirá el proceso al tribunal de envío que deba subrogar al que se pronunció…* lo que aplica en la especie.

25. 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.

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 32, 23 de marzo 2011, BJ. 1204; sent. núm. 2, 18 de diciembre 2002, BJ. 1105, pp. 52-59.

Exp. núm.: 0403-21-00223
Solicitud núm.: 2025-R0290051
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

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: CASA la sentencia núm. 202500087 de fecha 30 de enero de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón. Anselmo Alejandro Bello F. y [redacted]uez 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.