REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0342

[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., Francisco A. Ortega Polanco y [redacted], 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 **13 de febrero de 2026**, años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 031-TST-2022-S-0229 de fecha 14 de junio de 2022, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 11 de noviembre de 2022, 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 [redacted]

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad Horser, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 6 de enero de 2023, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dra. [redacted] y Lcda. [redacted]

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por la razón social Petróleos Velásquez, SRL., representada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 17 de febrero de 2023, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y Bedramines [redacted].

4. Mediante resolución núm. 033-2023-SRES-00827, dictada en fecha 29 de septiembre de 2023, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

cámara de consejo, se declaró el defecto de la parte correcurrida [redacted].

5. Mediante dictamen de fecha 12 de marzo de 2025, suscrito por la Lcda. Fadulia [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que proceder al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

6. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación … de celebración de audiencias, si todavía no 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.*

7. El magistrado Rafael Vásquez Goico, no firma la presente decisión, por no haber participado en su deliberación.

II. Antecedentes

8. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta y cancelación de certificado de título, en relación con el solar núm. 12-

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

A-2-A-2-A, porción E-1, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, incoada por la sociedad comercial Horser, SRL., contra [redacted], con la intervención forzosa de la entidad Petróleos Velásquez, SRL., [redacted] y [redacted], la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1269-2019-S-00075 de fecha 7 de junio de 2019, la cual acogió parcialmente la referida demanda y dispuso lo siguiente: a) declaró la nulidad del contrato de venta de fecha 22 de marzo de 1988, suscrito entre Horser, SRL., (vendedora), y [redacted] (comprador); b) declaró a Petróleos Velásquez, SRL., como tercer adquiriente de mala fe; c) ordenó la restitución de los derechos a favor de la sociedad comercial Horser, SRL.; d) ordenó al Registro de Títulos cancelar el certificado de título matrícula núm. [redacted], expedida a favor de la entidad Petróleos Velásquez, SRL., y dispuso la expedición de otro, en su lugar, a favor de la sociedad comercial Horser, SRL.

9. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted], y, de manera incidental, por: a) la compañía Horser, SRL.; b) la sociedad comercial Petróleos Velásquez, SRL.; c) [redacted]; y d) el [redacted] ante la

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Jurisdicción Inmobiliaria; dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2022-S-0229 de fecha 14 de junio de 2022, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA regular en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la Compañía Horser S.R.L., debidamente representada por el señor [redacted], por intermedio de su abogado [redacted] y [redacted], en contra de la sentencia Núm. 1269-2019-S-00075, de fecha 07 de junio de 2019, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, tal como se ha explicado en las motivaciones de esta sentencia. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, CONFIRMAR PARCIAMNETE la sentencia Núm. 1269-2019-S-00075, de fecha 07 de junio de 2019, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional y MODIFICA su dispositivo para que se lea de la siguiente manera: (…) **Sexto**: Acoge la solicitud de desalojo solicitada por la compañía Horser S.R.L. y en consecuencia ORDENAR el desalojo de cualquier persona que se encuentre en ocupación del Solar núm. 12-A-2-A-2-A, porción E-1 del distrito catastral núm. 1, Distrito Nacional, inmueble objeto de la presente Litis. **TERCERO:** CONDENA a los señores [redacted], Petróleos Velásquez, S.R.L., [redacted] y [redacted], al pago de las costas del proceso, en distracción y provecho de la Lic. [redacted] y la Dra. [redacted], abogadas de la compañía Horser, S.R.L., Recurrente parcial. **CUARTO:** ORDENA a la Secretaria del tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario. **QUINTO:** COMUNÍQUESE esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **SEXTO:** ORDENA a la secretaría de este tribunal publicar y notificar esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **SEPTIMO:** COMISIONA al ministerial [redacted], alguacil de estrados de este Tribunal Superior de Tierras, para la notificación de la presente sentencia a interés de cualquiera de las partes" (sic).

III. Medios de casación

10. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Imprecisión, incongruencia al fallar e incorrecta interpretación al artículo 2262 del Código Civil Dominicano, en cuanto al punto de partida para la prescripción de la acción. **Segundo medio**: Falta de estatuir" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

11. 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.

V. Sobre la fusión de los expedientes de ambos recursos de casación

12. Mediante instancia depositada en fecha 8 de octubre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, la parte correcurrida sociedad comercial Horser, SRL., solicita que el presente expediente sea fusionado con el expediente núm. [redacted]-RECA-02508, debido a que ambos recursos de casación están dirigidos contra la misma sentencia y por convenir a una mejor administración de justicia y economía procesal.

13. Sobre la fusión de expedientes, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido que *la fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces, que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes, demandas o recursos interpuestos ante un mismo*

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

tribunal y entre las mismas partes puedan ser decididos, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia[1].

14. En el caso, si bien ambos recursos de casación están dirigidos contra la misma sentencia, esta Tercera Sala destaca que luego de estos ser verificados y analizados, se ha verificado que ambos pueden ser válidamente decididos mediante sentencias distintas, sin que en modo alguno ello implique una afectación a la sana administración de justicia, motivos por los cuales se desestima esta pretensión.

15. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una imprecisión e incongruencia respecto a la interpretación del artículo 2262 del Código Civil, debido a que para rechazar el medio de inadmisión por prescripción que le fue propuesto estableció que dicho plazo comenzaba a computarse a partir del registro del acto de venta; sin embargo, no se tomó en cuenta que es el mismo tribunal *a quo* quien reconoció que la venta efectuada a favor de [redacted] fue realizada en el año 1988 y registrada en la Conservaduría de Hipotecas en el año 1989, al igual que el acta de asamblea de la sociedad comercial Horser, SRL., que autorizó dicha venta; que

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 10, 16 de marzo 2005, BJ. 1132.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

asimismo, para rechazar dicho medio de inadmisión la alzada utilizó como argumento que en el caso estaba en discusión la nulidad de un acto de venta por falsificación, sin tomar en cuenta que ese aspecto no estaba vinculado a ese incidente, sino que se trataba de una postura en cuanto al fondo de la demanda, lo que demuestra aun más la incongruencia en la decisión objetada.

16. Del análisis de la sentencia impugnada se constata que, en efecto, en audiencia celebrada por el tribunal *a quo* en fecha 29 de septiembre de 2021, la actual parte recurrente solicitó que fuera declarada inadmisible por prescripción la litis sobre derechos registrados incoada por la sociedad comercial Horser, SRL., por haber transcurrido más de 20 años de haberse suscrito el contrato de venta cuya nulidad era requerida, de fecha 22 de marzo de 1988, esto así en virtud de las disposiciones del artículo 2262 del Código Civil.

17. En respuesta a dicho pedimento, el tribunal *a quo* estableció los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"11. Que, dicho petitorio debe de ser rechazado por esta alzada en razón de que, aunque es cierto que el contrato fue suscrito en el año 1988 y posteriormente registrado en el año 1989, no menos cierto es que se esta discutiendo una nulidad de acto de venta en razón de la falsificación de la

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

firma del señor [redacted] (vendedor), por lo que, aunque el contrato fue suscrito hace más de 20 años, este no resultó oponible a terceros hasta el momento del depósito del mismo en registro y la posterior expedición de un certificado de título, así como sucedió en fecha 14 de mayo del año 2015 con la expedición de un certificado de título a nombre del señor [redacted], en donde se hace oponible a terceros" (sic).

18. Ha sido jurisprudencia constante de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que *la acción para impugnar un acto de venta de terrenos registrados prescribe a los veinte años, conforme al artículo 2262 del Código Civil*[2]*;* del mismo modo, ha sido jurisprudencia reiterada de esta alta corte que en materia de inmuebles registrados *el plazo de prescripción de veinte años para demandar en nulidad un acto de venta inscrito en el registro de títulos empieza a correr a partir de la fecha en que ha sido sometida a registro*[3]*;* que en materia de inmuebles registrados, como ocurre en la especie, el plazo de la prescripción extintiva como forma de sancionar la falta de interés por no accionar en un tiempo determinado tiene su punto de partida desde el momento en que la autoridad correspondiente publica el documento traslativo de propiedad que fue objeto de registro ya que esa publicidad tiene como fin poner en

[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 21, 22 de febrero 2006, BJ. 1143; sent. núm. 8, 4 de diciembre 2013, BJ. 1237.
[3] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 32, 26 de marzo 2014, BJ. 1240.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

conocimiento del público un determinado proceso y todas las acciones emanadas de la jurisdicción competente en relación con este.

19. En el caso, se comprueba que para el tribunal *a quo* rechazar el medio de inadmisión por prescripción consideró correctamente como punto de partida del plazo la fecha en que el contrato de venta del 22 de marzo de 1988, suscrito entre la sociedad comercial Horser, SRL. (vendedora) y [redacted] (comprador), fue inscrito en el Registro de Títulos y expedido el correspondiente certificado de título a favor del comprador, esto es 14 de mayo de 2015, de modo que a partir de esta fecha y hasta que fue incoada la litis primigenia, no había transcurrido el plazo de 20 años dispuesto por la ley, tal y como válidamente consideró el tribunal *a quo;* de ahí que, contrario a lo vicios invocados por la parte recurrente, al ser considerado por los jueces de la alzada que la especie se trataba de una demanda donde se procuraba la nulidad de un contrato de venta relativo a un inmueble registrado y que, por tanto, debía ser tomado como punto de partida del plazo para la prescripción la fecha en que dicho acto fue inscrito en el Registro de Títulos, actuaron adecuadamente conforme con las normas y criterios jurisprudenciales vigentes, motivos por los cuales se desestima este medio.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

20. En el desarrollo de su segundo medio de casación la parte recurrente alega en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en omisión de estatuir debido a que no ponderó los medios establecidos en el recurso de apelación de fecha 15 de julio de 2019 y los cuales se apoyaban en lo siguiente: a) incorrecta interpretación del artículo 2262 del Código Civil; b) incorrecta valoración o desnaturalización de las pruebas; c) fallo extra *petita;* y d) violación al principio de inmutabilidad por haberse apoyado el fallo en aspectos no solicitados; que en toda la sentencia impugnada no se verifica que el tribunal *a quo* haya dado respuesta a dichos medios, por lo que su decisión debe ser casada.

21. Sobre la omisión de estatuir invocada, es preciso destacar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *el vicio de omisión de estatuir se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones formalmente vertidas por las partes*[4]*;* asimismo, se ha establecido que *los jueces están en el deber de responder a todos los puntos de las conclusiones de las partes para admitirlos o rechazarlos, dando los motivos que sean pertinentes; de lo contrario, incurren en el vicio de omisión de estatuir*[5]*.*

[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0764, 29 de julio 2022, BJ. 1340.
[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0764, 29 de julio 2022, BJ. 1340.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

22. Conviene destacar que ha sido depositado al expediente formado con motivo del presente recurso de casación el señalado recurso de apelación interpuesto en el tribunal *a quo* por [redacted], el cual contiene sello y fecha de recibido del 15 de julio de 2019, por la secretaría general del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de cuyo análisis se puede constatar que contiene los vicios que la parte recurrente denuncia como omitidos o no valorados.

23. No obstante lo anterior, se destaca que contrario a lo denunciado por la parte recurrente, del análisis de la sentencia impugnada, específicamente en su página 42 párrafo 24, se puede verificar que el tribunal *a quo* recoge o expone los vicios formulados por la entonces parte recurrente en apelación, actual recurrente en casación, donde esta corte de casación constata que fue consignado textualmente lo siguiente:

"24. …Que en primera instancia el tribunal incurrió en una interpretación incorrecta del artículo 2262 del código civil y por ende se debe declarar la prescripción de esta acción., que, en primera instancia no se valoró la justa dimensión de los elementos probatorios aportados sino que los mismos fueron desnaturalizados. Que la séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original se excedió en el fallo al momento de dictar la decisión, por lo que se dio un fallo extra petita al tratar sobre la calidad del señor Richard Bauteau" (sic).

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

24. Como se observa, el tribunal *a quo* sí tomó en consideración los vicios que la parte recurrente invocaba en su recurso de apelación al momento de ponderar los elementos probatorios que le fueron sometidos, establecer los hechos de la causa y darle posterior solución al recurso de apelación interpuesto, de modo que esta corte de casación no detecta la omisión denunciada.

25. Sin desmedro de lo anterior, es importante destacar que del análisis del referido recurso de apelación de fecha 15 de julio de 2019, se verifica que los vicios argüidos por la parte recurrente como omitidos se dirigían directamente a atacar los motivos plasmados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en apoyo de su decisión, de modo que se debe enfatizar que conforme con el análisis de la sentencia impugnada se comprueba que el tribunal *a quo,* en sustentó de su decisión, no asumió ni adoptó las consideraciones del tribunal de primer grado, cuyos argumentos eran atacados mediante el mencionado recurso de apelación, sino que en apego de las potestades que le confiere el efecto devolutivo del recurso de apelación para analizar todas las cuestiones de hecho y de derecho que se suscitaron en primer grado, estableció motivos propios; por lo que si bien el fallo dictado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original fue

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

confirmado parcialmente, esto se debió a las propias consideraciones de hecho y derecho establecidas por el tribunal *a quo,* de modo que por lo antes expuesto, los vicios invocados en este segundo medio carecen de sustento, motivos por los cuales se desestima y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

26. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento. Sin embargo, las costas podrán ser compensadas: 1) En los casos del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.* En el presente caso, por haber sucumbido todas las partes en aspectos de sus pretensiones, se compensan las costas.

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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2022-S-0229,

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02407
Solicitudes núms.: 3301847 / 2025-R1076006
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Horser, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de fecha 14 de junio de 2022, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Francisco A. 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.

Ber