



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

**EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA**

**SENTENCIA TC/0835/24**

**Referencia:** Expediente núm. TC-04-2023-0231, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por Cristóbal Colón, C. por A., contra la Sentencia núm. SCJ-TS-23-0103, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Napoleón R. Estévez Lavandier, presidente; Miguel Valera Montero, primer sustituto; Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; José Alejandro Ayuso, Fidias Federico Aristy Payano, Manuel Ulises Bonnelly Vega, Sonia Díaz Inoa, Army Ferreira, Domingo Gil y Amaury A. Reyes Torres, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 y 277 de la Constitución; 9, 53 y 54 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia:



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

**I. ANTECEDENTES**

**1. Descripción de la sentencia recurrida en revisión**

La Sentencia núm. SCJ-TS-23-0103, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023), rechazó el recurso de casación interpuesto por la empresa Cristóbal Colón C. por A., contra la Sentencia núm. 202100177, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este el nueve (9) de agosto de dos mil veintiuno (2021), cuyo dispositivo es el siguiente:

*RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Cristóbal Colón, C. por A., contra la sentencia núm. 202100177, de fecha 9 de agosto de 2021, 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 del Dr. José Abel Deschamps Pimentel, abogado de la parte recurrida, quien afirma avanzarlas en su totalidad.*

Mediante el Acto núm. 218/2023, del veinte (20) de marzo de dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Rafael Pujols, alguacil de estrados del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, le fue notificada íntegramente la indicada sentencia recurrida a los Licdos. Olivo Rodríguez Huertas y José Pérez Gómez, representantes legales de la recurrente, Cristóbal Colón, C. por. A.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

## **2. Presentación del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional**

El presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional fue interpuesto por Cristóbal Colón, C. por A., el veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023), contra la Sentencia núm. SCJ-TS-23-0103, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Dicho recurso de revisión fue notificado al recurrido, Juan Pimentel, mediante el Acto núm. 578/23, del treinta (30) de marzo de dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Miguel Almonte, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo Este.

Por igual, el referido recurso de revisión fue notificado al Dr. José Abel Deschamps, en calidad de abogado de los correcurridos, Rafael Suero, Miguel Suero, Santa Aquino y Julia Aquino, mediante el Acto núm. 579/23, del veintinueve (29) de marzo de dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Miguel Almonte, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo Este.

Además, el recurso de revisión fue notificado a la recurrida, Santa Aquino, mediante el Acto núm. 878-2023, del uno (1) de junio de dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Angel Pujols, alguacil de estrados de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia.

El recurso de revisión fue notificado a la señora Julita Aquino por medio del Acto núm. 881-2023, del uno (1) de junio de dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Angel Pujols, alguacil de estrados de la



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia.

El recurso de revisión en cuestión fue notificado a la parte correcurrida, Sofani Nicolás David, mediante el Acto núm. 580/23, del veintinueve (29) de marzo de dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Miguel Almonte, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo Este.

**3. Fundamento de la sentencia recurrida**

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia fundamentó su decisión en las consideraciones siguientes:

*Del examen de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal a quo rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado, que declaró la inadmisibilidad de la demanda en nulidad de resolución de determinación de herederos por prescripción de la acción, sustentado en que transcurrido más de 20 años desde la inscripción de la resolución cuya nulidad era procurada y la fecha en que fue incoada la demanda.*

*En cuanto a los alegatos del cómputo del plazo de prescripción, tal como estableció el tribunal a quo, debe computarse desde la fecha de inscripción ante el Registro de Títulos del acto cuya nulidad solicitaba la parte recurrente, pues el objetivo del registro es dar publicidad a las actuaciones y hacerlas oponibles a todos. Es criterio jurisprudencial que el punto de partida para la prescripción en materia inmobiliaria es la fecha de la recepción por las autoridades competentes del documento traslativo del derecho de propiedad que va a ser objeto de registro. En*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*materia inmobiliaria resultan aplicables las disposiciones del artículo 2262 del Código Civil, pues aun cuando el derecho de propiedad es imprescriptible, esto no se aplica al derecho de accionar en impugnación contra actos o resoluciones que dan origen a un nuevo derecho registrado, pues la prescripción extintiva procura sancionar la falta de interés por no accionar en un tiempo determinado; motivo por el cual el cálculo del plazo realizado por el tribunal a quo para establecer que había prescrito el tiempo para accionar en justicia contra la resolución de determinación de herederos de fecha 2 de septiembre de 1993, resulta correcto y ajustado al derecho, sin incurrir en la violación alegada.*

*Contrario a lo planteado por la parte recurrente, una vez establecida la inadmisibilidad no podía el tribunal a quo examinar las pretensiones tendentes a demostrar la existencia de fraude sobre el derecho de propiedad invocado, por constituir aspectos concernientes al fondo de la demanda. Que el artículo 62 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario establece que los medios de inadmisión son medios de defensa mediante los cuales se busca eludir el examen al fondo de las pretensiones de las partes, es decir, su finalidad es impedir la ponderación del objeto principal de la acción por el incumplimiento de las condiciones previas que deben caracterizar la acción, sin la obligación de valorar los medios de pruebas correspondientes al fondo de la acción que no tenían ninguna incidencia en los aspectos de la inadmisibilidad pronunciada, tal como lo valoró el tribunal a quo, por lo que rechazó el recurso apelación, sin con ello en violación al debido proceso y al derecho de defensa como se alega, por cuanto las partes tuvieron la oportunidad de presentar sus medios de defensa, en tiempo hábil, ante un juez competente, sin que se advierta vulneración alguna*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*a los preceptos constitucionales que argumenta la parte hoy recurrente en sus medios de casación, por cuya razón se desestiman. (...)*

*El análisis de este otro aspecto de la decisión impugnada pone de relieve que el tribunal a quo rechazó la solicitud de corrección de error material del decreto de registro núm. 93-634, emitido en fecha 1 de junio de 1993, sustentado en que la parte recurrente, procuraba la inclusión del registro de la parcela núm. 338-B, lo que no constituía una corrección de error material.*

*Que, tal como establece la decisión impugnada, la solicitud de inclusión de una parcela en el decreto de registro núm. 93-634, no constituye una corrección de error material, la cual está limitada a las correcciones de errores tipográficos e simples omisiones de transcripción de derechos que fueron juzgados, lo que no era el caso, pues se trataba de inclusión o reconocimiento de derechos en una parcela que no formó parte del proceso que dio lugar al decreto de registro num.93-634. Que el tribunal a quo establece en su decisión que la única vía para modificar derechos de un decreto de registro producto de un proceso de saneamiento es la revisión por causa de fraude, si bien la solicitud de la parte recurrente no estaba dirigida a demostrar ningún fraude en cuanto al saneamiento, el objetivo de la referencia de la decisión, en cuanto a esta figura, era establecer la imposibilidad de modificar mediante una solicitud de error material o una litis, derechos que fueron reconocidos en un proceso de saneamiento, sin que ello incurriera el tribunal a quo en la desnaturalización alegada, motivo por el cual rechaza el medio examinado. (sic)*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

**4. Hechos y argumentos jurídicos de la recurrente en revisión**

La recurrente, empresa Cristóbal Colón, C. por. A., procura que se anule la decisión objeto del presente recurso. Para justificar sus pretensiones, alega, entre otros motivos, los siguientes:

*...Al fallar de esa manera ese honorable tribunal, desconoció abiertamente su rol de garante de la constitución y de los derechos fundamentales que le asiste a cualquier persona de acudir a un tribunal y defender sus derechos en igualdad de condiciones, garantía la cual, en el presente caso fue menoscabada desde el mismo momento en que se supeditó la admisibilidad de la acción impetrada por la otrora recurrente en virtud de un criterio jurisprudencial que claramente se contrapone a principios relacionados con la tutela judicial efectiva, instituida en nuestro sistema de justicia para asegurar la protección de los derechos fundamentales de las personas durante el conocimiento de una acción jurisdiccional o administrativa, en apego a las reglas mínimas establecidas por la ley que deberán ser respetadas por la autoridad y permitirán obtener resultados justos apegados a sus derechos.*

*Fijar como punto de partida para la prescripción en materia inmobiliaria la fecha de la recepción por las autoridades competentes del documento traslativo del derecho de propiedad objeto de nulidad, coloca claramente en desventaja a aquel que como esta empresa no formó parte del proceso administrativo que le dio origen al derecho impugnado, máxime como cuando en la presente especie su ocupación y usufructo pacífico desde el 1925 sobre los inmuebles objeto de disputa legal, se encontraban respaldados por sendas Sentencias definitivas dictadas de forma contenciosa por el Tribunal de Tierras, cuya*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*ejecución y cumplimiento era de la única y exclusiva responsabilidad del órgano de donde emanaron, cuya función jurídica no culminaba con su expedición, sino que incluía hacer efectivo su cumplimiento. Ello así, en respaldo al principio de legalidad, resultando en una evidente violación al principio de seguridad jurídica, tutela judicial efectiva y al derecho de propiedad, vedarle la oportunidad de dirimir el fondo del asunto bajo tales circunstancias de desigualdad.*

*Recordemos que el Tribunal de Tierras mediante su Decisión No. 6 de fecha 27 de julio de 1934 ordenó la subdivisión de la P. 338, en Parcelas 338-A y 338-B, adjudicando la última a favor de la Cristóbal Colón, C. Por A., Sentencia la cual, fue modificada mediante la Sentencia Núm. 20 del 30 de julio del 1936, que acoge recurso de apelación y ordena el registro de las mejoras cimentadas dentro de la P. 338-A, a favor de la empresa, poniendo en ambos casos a cargo del Secretario su ejecución íntegra conforme a lo fallado, mandato el cual fue inobservado al omitirse el registro de la P. 338-B, a cuyo cumplimiento esta no tenía ningún alcance ni control. En tal sentido ha sido juzgado por este tribunal constitucional que el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva consignado en el artículo 69 de la Constitución de la República, comprende según palabras del Tribunal Constitucional Español un contenido complejo que incluye los siguientes aspectos: el derecho de acceso a los tribunales; el derecho a obtener una sentencia fundada en derecho; el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales; y el derecho al recurso legalmente previsto.*

*De lo cual se infiere que la tutela judicial efectiva implica que la sentencia dictada sea ejecutada, pues de lo contrario, haría frustratorio el proceso judicial. Representaría además una violación al derecho de ejecutar una decisión regularmente obtenida durante un proceso*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*judicial o constitucional, que es uno de los componentes de las garantías mínimas que conforman el debido proceso. Máxime cuando la ejecución de la sentencia forma parte del contenido del debido proceso, dada la razón de que quien se ha beneficiado con una sentencia judicial debe contar con las debidas garantías para que el derecho que le ha sido reconocido por el juez pueda ser obtenido con los mecanismos de efectividad que le ha de conferir el Estado, por ser este parte integral del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, situación que demanda el dictado de una ley orgánica dado que el objeto a regular es, precisamente, un derecho fundamental...*

*Tal proceder vulnera la seguridad jurídica que se fundamenta en la certeza del derecho, sobre todo en su ámbito de aplicación, al impedir la eficacia de las decisiones dictadas por las jurisdicciones competentes. En el caso que ocupa Vuestra atención existe una franca violación por partida doble al artículo 1351 del Código Civil Dominicano.*

*Cuya violación resulta del desconocimiento de la certeza del derecho de propiedad atribuido a la empresa exponente mediante sentencias firmes, y por el otro, de la violación a ese mismo principio incurrida al amparo de una falta u omisión cuya inobservancia se le pretende atribuir, partiendo de una presunción que el legislador le ha atribuido expresamente al tercero, y no al titular del derecho menoscabado, pues sería desconocer principios fundamentales establecidos para la protección de derechos fundamentales, máxime cuando lo que está en juego es el derecho de propiedad sobre inmuebles usufructuados por el dueño a la vista de todo el mundo, bajo cuya circunstancia la actitud pasiva del responsable del derecho afectado, se convierte en un elemento eficaz para coronar la actuación dolosa.*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*En efecto, los principios de publicidad y de fe pública registral, en la realidad resultan prácticos y efectivos de cara al tercero que en interés de realizar una operación que involucre un inmueble registrado está en el deber y obligación de verificar en el registro de títulos correspondiente su situación jurídica, no así al propietario, ajeno por completo al acto de expropiación doloso llevado a cabo en su perjuicio, y quien confiado en el sistema y en la garantía que otorga el Estado no está obligado a verificar en la Oficina de Registro de Títulos, si su inmueble se encuentra o no, dentro de su patrimonio, y/o si, el mismo ha sido afectado o de algún modo limitado en sus derechos, esto último, a lo cual, la Ley no lo obliga.*

*Hacemos acopio de los preceptos legales antes transcritos, pues, si bien es cierto, que se establece una prescripción extintiva por el plazo máximo de 20 años, para el ejercicio de las acciones en justicia, no menos cierto es, que el derecho de propiedad, conforme a nuestra carta magna, es imprescriptible, y goza de la protección y garantía absoluta del Estado. En consecuencia, mal podría declararse oponible a esta empresa, el registro de un derecho inscrito de forma fraudulenta y aviesa, sobre un inmueble que por demás ocupa y usufructúa de manera pacífica y de buena fe, en virtud de sendas sentencias definitivas e irrevocables, emanadas del propio órgano jurisdiccional, ya que ello, sería desconocer el mandato de la Ley, y peor aún, dejarla en completa orfandad y abandono.*

*La cuestión radica en establecer el ámbito y extensión de esa presunción legal, de cara a no afectar al propietario, pues admitir en materia de registro inmobiliario, su aplicación pura y simple resulta inconstitucional y contrario al propio interés del legislador, ante desaprensivos, conocedores de la materia que son o han sido*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*colaboradores del sistema, y que conociendo sus debilidades, se agencian decisiones administrativas, y aun cuando son ejecutadas por el Registro de Títulos, no las hacen valer esperando el vencimiento del plazo, por tanto resulta infundado, que el plazo para la impugnación por parte del afectado que no formó parte de ese proceso inicie a partir del registro por los motivos ya expuestos. (sic)*

**CONCLUSIONES**

*PRIMERO: En cuanto a la forma, declarar regular y válido el presente recurso de revisión constitucional por haber sido depositado en tiempo oportuno y conforme a derecho.*

*SEGUNDO: En cuanto al fondo, ANULAR por los motivos expuestos la Sentencia No. SCJ-TS-23-0103 dictada en fecha 31 de enero del 2023 por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, y enviarle nuevamente el asunto, para que falle con estricto apego a los principios constitucionales invocados. (sic)*

**5. Hechos y argumentos jurídicos de la parte recurrida en revisión**

Los recurridos, Rafael Suero Aquino, Miguel Suero Aquino, Santa Aquino Rodríguez, Julita Aquino Rodríguez, Sofani Nicolás David Juan y Juan Pimentel, a través de su escrito de defensa depositado el tres (3) de abril de dos mil veintitrés (2023), solicitan que se rechace el recurso de revisión, alegando básicamente lo siguiente:

*Tal como indicamos el recurso de casación intentado contra la Sentencia No. 202110177, Expediente No. 0154-19-00399, de fecha Nueve (9) del mes de Agosto del año Dos Mil Veintiuno (2021), dictada*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, no articuló en sus medios violación al derecho de propiedad, sino los medios de casación consistentes en la prescripción, los artículos 6, 8, 51, 68 y 69 de la Constitución de la República, derecho de defensa, tutela judicial efectiva, de igual manera a las garantías mínimas establecidas en la ley, desnaturalización de los hechos y errada aplicación del derecho, violación del principio legal de la cosa juzgada y violación a la máxima jurídica relativa al fraude, no obstante ahora la recurrente reclama violación a este derecho fundamental en la sentencia impugnada.*

*La demanda de Litis sobre derecho registrado de fecha Dieciséis (16) de Marzo del año Dos Mil Quince (2015), intentada por la empresa Cristóbal Colón, C. PORA., en esencia cuestiona la Decisión No. 6, de fecha Veintisiete (27) del mes de Junio del año Mil Novecientos Treinta y Cuatro (1934), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santo Domingo, mediante la cual se produjo el saneamiento de la Parcela No. 338, del Distrito Catastral No. 6/2, del Municipio de Los Llanos, Provincia San Pedro de Macorís, que contiene adjudicación a favor de los señores Nicolas Santana y Plutarco Santana, causante de los exponentes, con la pretensión de modificarla para lograr la exclusión de estos señores, algo insólito al haber transcurrido más de Setenta (70) Años de la decisión de marras.*

*Del mismo modo en que la recurrente es beneficiaria de la sentencia de saneamiento y del decreto de registro correspondiente al inmueble, también lo son los causantes de los exponentes, lo que pretende desconocer la demanda original y el irrito alegado de aplicación limitada del principio de publicad inmobiliaria.*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*Las comunicaciones a las que se hace referencia anteriormente constituyen un aspecto tangencial en el proceso, puesto que lo que se impugnan y cuestionan son las sentencias relativas a los derechos de los causahabientes de los adjudicatarios originales de derechos en el inmueble, por tanto, no es relevante que las comunicaciones de fechas Once (11) del mes de Junio del año Mil Novecientos Treinta y Tres (1993) y Veinte (20) del mes de Agosto del año Dos Mil (2000), no hayan sido recibidas por un representante de la empresa recurrente. Particularmente la resolución de referencia, constituye un derecho registrado desde el año 1993, oponible "erga omnes", por efecto del principio de publicidad inmobiliaria, por lo que el pedimento incidental hecho ante el juez de primer grado se imponía.*

*La contraparte aduce que la prescripción extintiva fue admitida bajo el fundamento de que la acción fue interpuesta a partir de la comunicación de fecha 11 de junio del año 1993, cuando realmente se refiere a un documento jurisdiccional que la contraparte pretendió rebatir y anular mediante testimonios, sobre cuya prueba la Corte a-qua no podía decidir en sentido contrario.*

*Sobre esa base afirma que se incurrió en violación a los Artículos 6, 40, Numeral 15) y 51 de la Constitución de la República, aduciendo que su inmueble ha sido expropiado, como si se tratara de una acción del Estado, aplicando a la especie una figura jurídica que no se corresponde a las acciones de los particulares.*

*Por esas razones se produjo el pronunciamiento del medio de inadmisión, puesto que, por un lado, los derechos reales inmobiliarios, una vez inscritos en el registro de títulos, son imprescriptibles y, por otro lado, la demanda de que se trata debió ser introducida mediante*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*un recurso de revisión por causa de fraude previsto por el Artículo 86, de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, dentro del plazo de Un (1) año después de expedido el certificado de título correspondiente, lo cual no hizo la contraparte, por lo que procede confirmar la sentencia recurrida en este aspecto, por reunirse los dos órdenes de prescripción o caducidad de la acción.” (sic)*

*Conclusiones:*

*PRIMERO: RECHAZAR en todas sus partes el Recurso de Revisión Constitucional de Decisión Jurisdiccional intentado por la empresa CRISTOBAL COLÓN, C. POR A., contra la Sentencia Num. SCJ-TS-23-0103, Expediente No. 001-033-2021-RECA-01422, de fecha Treinta y Uno (31) del mes de Enero del año Dos Mil Veintitrés (2023), dictada por la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por falta de relevancia constitucional, así como por su manifiesta improcedencia, mal fundado y carente de base legal, conforme las razones y motivos expuestos.*

*SEGUNDO: DECLARAR el proceso libre de costas. (sic)*

## **6. Pruebas documentales**

Las pruebas documentales que obran en el expediente del presente recurso de revisión son, entre otras, las siguientes:

1. Sentencia núm. SCJ-TS-23-0103, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023).



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

2. Acto núm. 218/2023, del veinte (20) de marzo de dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Rafael Pujols, alguacil de estrados del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.
3. Acto núm. 578/23, del treinta (30) de marzo de dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Miguel Almonte, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo Este.
4. Acto núm. 579/23, del veintinueve (29) de marzo de dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Miguel Almonte, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo Este.
5. Acto núm. 878-2023, del primero (1ero.) de junio de dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Angel Pujols, alguacil de estrados de la Suprema Corte de Justicia.

**II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS**  
**DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

**7. Síntesis del conflicto**

De acuerdo con los documentos depositados en el expediente, este proceso surge con la litis sobre derechos registrados en nulidad de resolución que homologa la determinación de herederos<sup>1</sup>, depositada por la empresa Cristóbal Colón, C. por. A., ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís el dieciséis (16) de marzo de dos mil quince (2015), contra los señores Julio Aquino Santana y compartes en relación con las parcelas núm. 338, 338-A y 338-B, del Distrito Catastral núm. 6/2, del municipio Los Llanos,

<sup>1</sup> Resolución expedida por el Tribunal Superior de Tierras de Santo Domingo el dos (2) de septiembre de mil novecientos noventa y tres (1993).



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

provincia San Pedro de Macorís. En ese orden, el indicado tribunal de tierras, por medio de la Sentencia núm. 2019-00102, del veintinueve (29) de marzo de dos mil diecinueve (2019), entre otras cosas, declaró inadmisibles por prescripción la referida litis.

Luego, al no estar conteste con la decisión antes señalada, la entidad comercial Cristóbal Colón, C. por A., procedió a incoar un recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, que, mediante la Sentencia núm. 202110177, del nueve (9) de agosto de dos mil veintiuno (2021), entre otros aspectos, procedió a rechazar dicho recurso.

Más adelante, la razón social Cristóbal Colón, C. por A., interpuso un recurso de casación contra la precitada decisión ante la Tercera Suprema Corte de Justicia, que al respecto dictó la Sentencia núm. SCJ-TS-23-0103, del treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023), por medio de la cual rechazó ese recurso, fundamentándose, esencialmente, en que:

*Contrario a lo planteado por la parte recurrente, una vez establecida la inadmisibilidad no podía el tribunal a quo examinar las pretensiones tendientes a demostrar la existencia de fraude sobre el derecho de propiedad invocado, por constituir aspectos concernientes al fondo de la demanda...*

Inconforme con el fallo anterior, Cristóbal Colón, C. por A., apodera a este tribunal constitucional de un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

## **8. Competencia**

Este tribunal es competente para conocer del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, en virtud de lo que disponen los artículos 185.4 y 277 de la Constitución; 9, 53 y 54 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011).

## **9. Admisibilidad del presente recurso de revisión**

La admisibilidad del recurso que nos ocupa está condicionada a que éste haya sido interpuesto en un plazo de treinta (30) días, contado a partir de la notificación de la sentencia, conforme al artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11, el cual dispone que «el recurso se interpondrá mediante escrito motivado depositado en la Secretaría del Tribunal que dictó la sentencia recurrida, en un plazo no mayor de treinta días a partir de la notificación de la sentencia».

9.1. En tal sentido, de los documentos que reposan en el expediente, se comprueba que la sentencia fue notificada a la recurrente entidad, Cristóbal Colón C. por. A, el veinte (20) de marzo de dos mil veintitrés (2023), según el Acto núm. 218/2023, y el actual recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional fue depositado el veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023), de modo que fue incoado dentro del referido plazo que establece el citado artículo 54.1.

9.2. Por otro lado, de acuerdo con los artículos 277 de la Constitución y 53 de la Ley núm. 137-11, el Tribunal Constitucional tiene la potestad de revisar las decisiones judiciales que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, dictadas con posterioridad al veintiséis (26) de enero de dos mil diez (2010), fecha en que fue proclamada la Constitución. Sobre el



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

particular, este colegiado estima que el requisito en cuestión se cumple, pues la Sentencia núm. SCJ-TS-23-0103 fue dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023).

9.3. En ese orden, conforme el artículo 53 de la Ley núm. 137-11, el Tribunal Constitucional sólo podrá revisar las decisiones jurisdiccionales que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada con posterioridad al veintiséis (26) de enero de dos mil diez (2010), en los casos siguientes: «1) cuando la decisión declare inaplicable por inconstitucional una ley, decreto, reglamento, resolución u ordenanza; 2) cuando la decisión viole un precedente del Tribunal Constitucional; 3) cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental».

9.4. En ese sentido, la recurrente invoca violación al debido proceso, por lo que cumple con la segunda causal de admisibilidad del citado artículo 53; sin embargo, a juicio de este tribunal es determinante observar si cumple con las condiciones siguientes:

*a) Que el derecho fundamental vulnerado se haya invocado formalmente en el proceso, tan pronto quien invoque la violación haya tomado conocimiento de la misma.*

*b) Que se hayan agotado todos los recursos disponibles dentro de la vía jurisdiccional correspondiente y que la violación no haya sido subsanada.*

*c) Que la violación al derecho fundamental sea imputable de modo inmediato y directo a una acción u omisión del órgano jurisdiccional, con independencia de los hechos que dieron lugar al proceso en que*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*dicha violación se produjo, los cuales el Tribunal Constitucional no podrá revisar.*

9.5. En relación con lo anterior, la Sentencia TC/0123/18, del cuatro (4) de julio de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal unificó el criterio para la evaluación de las condiciones de admisibilidad previstas en el artículo 53.3 de la Ley núm. 137-11, y en ese orden precisó que esos requisitos se encontrarán satisfechos o no satisfechos, de acuerdo con el examen particular de cada caso. En efecto, el Tribunal asumirá que se encuentran satisfechos cuando el recurrente no tenga más recursos disponibles contra la decisión y la invocación del derecho supuestamente vulnerado se produzca en la única o última instancia, evaluación que se hará tomando en cuenta cada caso en concreto.

9.6. En concreto, este tribunal estima que los requisitos de admisibilidad dispuestos en los literales a), b) y c) del artículo 53.3 de la Ley núm. 137-11 se encuentran satisfechos, en razón de que no existen recursos ordinarios posibles contra la decisión impugnada emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

9.7. De acuerdo con el párrafo del artículo 53.3 de la Ley núm. 137-11, se requiere que el recurso tenga especial trascendencia o relevancia constitucional que justifique un examen y una decisión de parte de este tribunal. Sobre el particular, la Sentencia TC/0007/12, del veintidós (22) de marzo de dos mil doce (2012), se pronunció sobre los supuestos que deben verificarse para el cumplimiento de este requisito:

*que contemplen conflictos sobre derechos fundamentales respecto a los cuales el Tribunal Constitucional no haya establecido criterios que permitan su esclarecimiento; 2) que propicien, por cambios sociales o normativos que incidan en el contenido de un derecho fundamental,*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*modificaciones de principios anteriormente determinados; 3) que permitan al Tribunal Constitucional reorientar o redefinir interpretaciones jurisprudenciales de la ley u otras normas legales que vulneren derechos fundamentales; 4) que introduzcan respecto a estos últimos un problema jurídico de trascendencia social, política o económica cuya solución favorezca en el mantenimiento de la supremacía constitucional.*

9.8. Al respecto, este tribunal considera que el presente recurso de revisión reviste especial trascendencia o relevancia constitucional en la medida en que podrá examinar si, tal como señala el recurrente, la decisión impugnada vulneró el debido proceso.

9.9. En virtud de las motivaciones antes expuestas, este colegiado constitucional admite, en cuanto a la forma, el presente recurso de revisión, y, en consecuencia, se abocará a ponderar el fondo de este.

**10. Sobre el fondo del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional**

10.1. La empresa Cristóbal Colón, C. por A., procura mediante su recurso de revisión que esta sede constitucional anule la Sentencia núm. SCJ-TS-23-0103, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023). Para justificar tal pretensión, alega, básicamente, lo siguiente:

*Fijar como punto de partida para la prescripción en materia inmobiliaria la fecha de la recepción por las autoridades competentes del documento traslativo del derecho de propiedad objeto de nulidad, coloca claramente en desventaja a aquel que como esta empresa no*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*formó parte del proceso administrativo que le dio origen al derecho impugnado, máxime como cuando en la presente especie su ocupación y usufructo pacífico desde el 1925 sobre los inmuebles objeto de disputa legal, se encontraban respaldados por sendas Sentencias definitivas dictadas de forma contenciosa por el Tribunal de Tierras, cuya ejecución y cumplimiento era de la única y exclusiva responsabilidad del órgano de donde emanaron, cuya función jurídica no culminaba con su expedición, sino que incluía hacer efectivo su cumplimiento. Ello así, en respaldo al principio de legalidad, resultando en una evidente violación al principio de seguridad jurídica, tutela judicial efectiva y al derecho de propiedad, vedarle la oportunidad de dirimir el fondo del asunto bajo tales circunstancias de desigualdad... (sic)*

10.2. Conforme a lo antes citado, el recurrente alega, fundamentalmente, que la decisión recurrida vulneró la tutela judicial efectiva, el derecho de propiedad y el principio de seguridad jurídica, al presuntamente fijar como punto de partida para la prescripción en materia inmobiliaria la fecha de la recepción por las autoridades competentes del documento, traslativo del derecho de propiedad objeto de nulidad.

10.3. En relación con lo antes citado, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la decisión impugnada, estableció lo siguiente:

*Es criterio jurisprudencial que el punto de partida para la prescripción en materia inmobiliaria es la fecha de la recepción por las autoridades competentes del documento traslativo del derecho de propiedad que va a ser objeto de registro. En materia inmobiliaria resultan aplicables las disposiciones del artículo 2262 del Código Civil, pues aun cuando el derecho de propiedad es imprescriptible, esto no se aplica al derecho de accionar en impugnación contra actos o resoluciones que dan origen*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*a un nuevo derecho registrado, pues la prescripción extintiva procura sancionar la falta de interés por no accionar en un tiempo determinado; motivo por el cual el cálculo del plazo realizado por el tribunal a quo para establecer que había prescrito el tiempo para accionar en justicia contra la resolución de determinación de herederos de fecha 2 de septiembre de 1993, resulta correcto y ajustado al derecho, sin incurrir en la violación alegada.*

10.4. Según lo arriba expresado, la corte casacional consideró que el punto de partida para la prescripción en materia inmobiliaria es la fecha de la recepción por las autoridades competentes del documento traslativo del derecho de propiedad, ejercido el siete (7) de septiembre de mil novecientos noventa y tres (1993), y que en el caso concreto, el cálculo del plazo realizado por el juez de fondo fue correcto, a fin de establecer que había prescrito el tiempo para el recurrente accionar en justicia [demanda incoada el dieciséis (16) de marzo de dos mil quince (2015), contra la resolución de determinación de herederos del dos (2) de septiembre de mil novecientos noventa y tres (1993)].

10.5. A propósito de lo anterior, esta sede constitucional ha constatado que reposa en el expediente la resolución de determinación de herederos, transferencia, cancelación y expedición de nuevo certificado de título, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del municipio Los Llanos, del dos (2) de septiembre de mil novecientos noventa y tres (1993), cuyo dispositivo establece, en resumen, lo siguiente:

*1. Se Acoge: La Instancia elevada al Tribunal Superior de Tierras, por el Lic. Sofani Nicola David Juan a nombre y representación de los Sucesores de Nicolas Santana y Plutarco Santana.*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*2. Se declara: Que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos por los finados Nicolas Santana y Plutarco Santana, por el primero es su nieto Julio Aquino Santana, en representación de su finada madre Andrea Santana; y por el segundo su hija de nombre Justiliana Aquino Santana.*

*3ero Se Acoge: La Transferencia realizada mediante acto de venta de fecha 3 de junio del 1993, debidamente legalizado.*

*4to. Se ordena al Registrado de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, cancelar el certificado de título ... que ampara el derecho de propiedad de la parcela 338-A ... a fin de que se expida uno nuevo en la siguiente proporción (...)*

10.6. La resolución antes citada fue ejecutada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís el siete (7) de septiembre de mil novecientos noventa y tres (1993), lo que dio lugar a la expedición de los certificados de títulos que amparan el derecho de propiedad de los recurridos, Sofani Nicola David, Julio Aquino Santana y Justiliana Aquino Santana sobre la parcela 338-A, conforme la certificación de estado jurídico de inmueble emitido por el referido registro de títulos en junio de dos mil quince (2015).

10.7. Visto lo anterior, este tribunal constitucional advierte que ha sido criterio de la Suprema Corte de Justicia que el punto de partida para la prescripción en materia inmobiliaria es la recepción por las autoridades competentes del documento traslativo del derecho de propiedad, y que el objetivo del registro es dar publicidad a las actuaciones, y, en consecuencia, hacerlas oponibles a terceros o con efecto *erga omnes*. [ver Sentencias núm. 32, del veintiséis (26) de marzo de dos mil catorce (2014), BJ.1240; núm. 26, del dieciséis (16) de mayo de dos mil doce (2012), BJ. 1218]



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

10.8. En tal sentido, es imperante advertir que el derecho de propiedad es imprescriptible<sup>2</sup> y goza de la protección y garantía absoluta del Estado, situación que no aplica para la acción o impugnación contra actos o resoluciones que dan origen a dicho derecho, por encontrarse sancionada con la prescripción extintiva, al no demandar en un plazo o tiempo establecido por una norma legal; es decir, que lo que prescribe es la acción en justicia, pero nunca el derecho fundamental de la propiedad.

10.9. En materia inmobiliaria, la figura de la prescripción de la acción se rige conforme a los cánones que rigen el derecho común, tal como lo dispone el principio VIII de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, que dispone: «Para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común...». Además, el artículo 62 de dicha norma señala que los medios de inadmisión serán regidos por el derecho común, lo que incluye la prescripción.

10.10. En ese orden, el artículo 2262 del Código Civil, aplicado al caso concreto, dispone que «todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe».

10.11. En vista de todo lo anterior, este plenario constitucional considera que la decisión recurrida realizó un razonamiento correcto, a fin de establecer la prescripción de la acción de que se trata, y a fin de garantizar el principio de la

<sup>2</sup> El Tribunal Constitucional ha considerado, en lo que atañe a la imprescriptibilidad del derecho a la propiedad lo siguiente: ...que de conformidad con el principio IV de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, que establece en el principio general IV que: «todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado». (TC/0841/18)



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

seguridad jurídica<sup>3</sup>, lo cual es cónsono con el precedente de la Sentencia TC/0142/16, en el que se indicó lo siguiente:

*Es bueno expresar que la figura de prescripción está pautada en una aquiescencia –o bien, un consentimiento– tácita de parte de la persona supuestamente vulnerada, buscándose así, entre otras cosas, garantizar la seguridad jurídica dentro de un Estado. (...) Lo anterior cobra importancia, ya que torna innecesario que las administraciones del Estado –o cualquier otra persona–, tengan una preocupación infinita sobre situaciones que ocurrieron con mucha antelación*

10.12. Relacionado con esto, la Suprema Corte de Justicia en la Sentencia núm. 78, del veinticinco (25) de enero de dos mil diecisiete (2017)<sup>4</sup>, al referirse a la figura dijo:

*La prescripción y caducidad ponen de manifiesto la importancia del transcurso del tiempo como un elemento de seguridad jurídica; que la prescripción es una institución del derecho civil que tiene como objetivo sancionar al acreedor de un derecho por su inactividad de acción dentro de los plazos establecidos por la ley correspondiente en contra de aquel a quien esta se opone.*

10.13. A propósito de la prescripción como institución del derecho civil que sirve de elemento consustancial a la seguridad jurídica, la Sala Constitucional de la Suprema Corte de Justicia de Costa Rica<sup>5</sup>, al referirse a este principio general, estableció lo siguiente:

<sup>3</sup> «Es un principio jurídico general consustancial a todo Estado de Derecho, que se erige en garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que asegura la previsibilidad respecto de los actos de los poderes públicos, delimitando sus facultades y deberes» (TC/0100/13).

<sup>4</sup> SCJ, Primera Sala. Sentencia núm. 78, del veinticinco (25) de enero de dos mil diecisiete (2017). B.J. 1274

<sup>5</sup> Resolución núm. 03946-2010, del veinticuatro (24) febrero de dos mil diez (2010).



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*La seguridad jurídica constituye un principio general del derecho, que también puede conceptualizarse como la garantía de todo individuo, por la cual, tiene la certeza de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente, es decir, representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, en tanto los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y obligaciones. Desde el punto de vista subjetivo, la seguridad equivale a la certeza moral que tiene el individuo de que sus bienes le serán respetados (...). En este orden de ideas, si se dejase abierta la posibilidad de accionar en procura de derecho, sin respetar el cumplimiento de plazos y términos por el transcurso del tiempo, las relaciones entre las personas se tornarían inseguras, indefinidas, y cada cual podría reclamar "sine die" por sus derechos, no importando lo sucedido en el pasado<sup>6</sup>.*

10.14. Luego del análisis sobre el recurso de revisión que nos ocupa conjuntamente con la sentencia impugnada y los elementos probatorios que obran en el expediente, y en vista de que no hay otro aspecto que ponderar, procede rechazar el presente recurso de revisión interpuesto por la compañía Cristóbal Colón, C. por. A., y, por vía de consecuencia, confirmar en todas sus partes la Sentencia núm. SCJ-TS-23-0103, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Esta decisión, aprobada por los jueces del tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. No figuran los magistrados Alba Luisa Beard Marcos, María del Carmen Santana de Cabrera y José Alejandro Vargas Guerrero, en razón de que no participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas

<sup>6</sup> Subrayado nuestro.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

previstas en la ley. Figura incorporado el voto disidente de la magistrada Army Ferreira.

Por las razones y motivos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, el Tribunal Constitucional

**DECIDE:**

**PRIMERO: DECLARAR** admisible, en cuanto a la forma, el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por la entidad Cristóbal Colón, C. por A., contra la Sentencia núm. SCJ-TS-23-0103, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023).

**SEGUNDO: RECHAZAR**, en cuanto al fondo, el indicado recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la Sentencia núm. SCJ-TS-23-0103, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023).

**TERCERO: DECLARAR** los procedimientos del presente proceso libres de costas, de conformidad con las disposiciones del artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales.

**CUARTO: ORDENAR** la comunicación de la presente sentencia, por Secretaría, tanto a la parte recurrente, empresa Cristóbal Colón, C. por A., como a la parte recurrida, Rafael Suero Aquino, Miguel Suero Aquino, Santa Aquino Rodríguez, Julita Aquino Rodríguez, Sofani Nicolás David Juan y Juan Pimentel.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

**QUINTO: DISPONER** que la presente decisión sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional.

Aprobada: Napoleón R. Estévez Lavandier, presidente; Miguel Valera Montero, primer sustituto; Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; José Alejandro Ayuso, juez; Fidias Federico Aristy Payano, juez; Manuel Ulises Bonnelly Vega, juez; Sonia Díaz Inoa, jueza; Army Ferreira, jueza; Domingo Gil, juez; Amaury A. Reyes Torres, juez; Grace A. Ventura Rondón, secretaria.

**VOTO DISIDENTE DE LA MAGISTRADA**  
**ARMY FERREIRA**

Ejerciendo las facultades conferidas por los artículos 186 de la Constitución<sup>7</sup> y 30 de la Ley núm. 137-11<sup>8</sup>, con el mayor respeto a mis pares, debo manifestar mi disentimiento respecto a la precedente decisión mayoritaria. La razón de mi divergencia radica en el criterio procesal ratificado por la mayoría del pleno relativo al punto de partida para el cómputo del plazo prescriptivo para accionar en nulidad contra un acto traslativo de propiedad en materia inmobiliaria y, por consiguiente, rechazar el recurso de revisión de decisión jurisdiccional interpuesto contra la Sentencia núm. SCJ-TS-23-0103, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) enero de dos mil veintitrés (2023).

Según la opinión predominante de la mayoría del pleno, confirmando el criterio y la decisión adoptada por la Suprema Corte de Justicia sobre el particular, el

<sup>7</sup>Artículo 186. El Tribunal Constitucional estará integrado por trece miembros y sus decisiones se adoptarán con una mayoría calificada de nueve o más de sus miembros. Los jueces que hayan emitido un voto disidente podrán hacer valer sus motivaciones en la decisión adoptada.

<sup>8</sup> Artículo 30. Obligación de Votar. Los jueces no pueden dejar de votar, debiendo hacerlo a favor o en contra en cada oportunidad. Los fundamentos del voto y los votos salvados y disidentes se consignarán en la sentencia sobre el caso decidido.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

punto de partida para la prescripción en materia inmobiliaria es **la recepción por las autoridades competentes del documento traslativo del derecho de propiedad**<sup>9</sup>. El criterio procesal mayoritario en cuestión se sustenta, esencialmente, en el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario<sup>10</sup>, relativo a la publicidad y la presunción de exactitud y fe pública de los registros en materia inmobiliaria y, en consecuencia, oponibles a terceros o con efecto *erga omnes*.

Obsérvese que la parte recurrente fundamentó su recurso de revisión constitucional, primordialmente, en el argumento expuesto en la página 5 de la sentencia, el cual se transcribe a continuación para su debida consideración y análisis:

*Fijar como punto de partida para la prescripción en materia inmobiliaria la fecha de la recepción por las autoridades competentes del documento traslativo del derecho de propiedad objeto de nulidad, coloca claramente en desventaja a aquel que como esta empresa no formó parte del proceso administrativo que le dio origen al derecho impugnado, máxime como cuando en la presente especie su ocupación y usufructo pacífico desde el 1925 sobre los inmuebles objeto de disputa legal, se encontraban respaldados por sendas Sentencias definitivas dictadas de forma contenciosa por el Tribunal de Tierras, cuya ejecución y cumplimiento era de la única y exclusiva responsabilidad del órgano de donde emanaron, cuya función jurídica no culminaba con su expedición, sino que incluía hacer efectivo su*

<sup>9</sup> Véase el acápite g), página 17 de la sentencia de referencia. Las negritas son mías.

<sup>10</sup> Ley núm.108-05. Principio II: La presente Ley de Registro Inmobiliario implementa el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana sobre la base de los siguientes criterios: Especialidad: Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar; Legalidad: Que consiste en la depuración previa del derecho a registrar; Legitimidad: Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular; Publicidad: Que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*cumplimiento. Ello así, en respaldo al principio de legalidad, resultando en una evidente violación al principio de seguridad jurídica, tutela judicial efectiva y al derecho de propiedad, vedarle la oportunidad de dirimir el fondo del asunto bajo tales circunstancias de desigualdad.*

En este contexto, la mayoría de mis pares consideró lo siguiente:

*h) En tal sentido, es imperante advertir que el derecho de propiedad es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado, situación que no aplica para la acción o impugnación contra actos o resoluciones que dan origen a dicho derecho, por encontrarse sancionada con la prescripción extintiva, al no demandar en un plazo o tiempo establecido por una norma legal; es decir que lo que prescribe es la acción en justicia, pero nunca el derecho fundamental de la propiedad.*

*i) En materia inmobiliaria, la figura de la prescripción de la acción se rige conforme los cánones que rigen el derecho común, tal como lo dispone el Principio VIII de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, que dispone: Para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común... Además, el artículo 62 de dicha norma señala que los medios de inadmisión serán regidos por el derecho común, lo que incluye la prescripción.*

*j) En ese orden, el artículo 2262 del Código Civil, aplicado al caso concreto, dispone que: Todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe.*

*k) En vista de todo lo anterior, este plenario constitucional considera que la decisión recurrida realizó un razonamiento correcto a fin de establecer la prescripción de la acción de que se trata, a fin de garantizar el principio de la Seguridad Jurídica, lo cual es consonó con el precedente de esta judicatura TC/0142/16, en el que se indicó lo siguiente: Es bueno expresar que la figura de prescripción está pautada en una aquiescencia –o bien, un consentimiento– tácita de parte de la persona supuestamente vulnerada, buscándose así, entre otras cosas, garantizar la seguridad jurídica dentro de un Estado. (...) Lo anterior cobra importancia, ya que torna innecesario que las administraciones del Estado –o cualquier otra persona–, tengan una preocupación infinita sobre situaciones que ocurrieron con mucha antelación.*

*l) Relacionado a esto, la Suprema Corte de Justicia en la sentencia No.78 de fecha 25 de enero del año 2017, al referirse a la figura dijo: La prescripción y caducidad ponen de manifiesto la importancia del transcurso del tiempo como un elemento de seguridad jurídica; que la prescripción es una institución del derecho civil que tiene como objetivo sancionar al acreedor de un derecho por su inactividad de acción dentro de los plazos establecidos por la ley correspondiente en contra de aquel a quien esta se opone.*

*m) A propósito de la prescripción como institución del derecho civil que sirve de elemento consustancial a la Seguridad Jurídica, la Sala Constitucional de la Suprema Corte de Justicia de Costa Rica, al referirse a este principio general, estableció lo siguiente: La seguridad jurídica constituye un principio general del derecho, que también puede*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*conceptualizarse como la garantía de todo individuo, por la cual, tiene la certeza de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente, es decir, representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, en tanto los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y obligaciones. Desde el punto de vista subjetivo, la seguridad equivale a la certeza moral que tiene el individuo de que sus bienes le serán respetados (...). En este orden de ideas, si se dejase abierta la posibilidad de accionar en procura de derecho, sin respetar el cumplimiento de plazos y términos por el transcurso del tiempo, las relaciones entre las personas se tornarían inseguras, indefinidas, y cada cual podría reclamar "sine die" por sus derechos, no importando lo sucedido en el pasado <sup>11</sup>.*

En contraposición a lo expuesto, es mi consideración que el criterio procesal adoptado tanto por la mencionada corte como por el Tribunal Constitucional no toma en cuenta adecuadamente cómo las diversas circunstancias bajo las cuales una parte con interés jurídico puede impugnar un acto traslativo de propiedad inmobiliaria —ya sea por motivo de errores o por dolo— afectan al régimen de prescripción aplicable. En tales circunstancias, el cómputo del plazo prescriptivo para incoar una acción de nulidad debería iniciar a partir del momento en que la víctima de dichos actos adquiere conocimiento de los mismos, en línea con el principio de favorabilidad y según lo estipula el Código Civil dominicano.

Para abordar adecuadamente las complejidades del criterio procesal actual en la República Dominicana respecto a la transferencia inmobiliaria, abordaré la problemática desde cuatro ejes fundamentales que buscan explorar, desde una

<sup>11</sup> Véase el acápite h), página 17 y siguientes, de la sentencia de referencia.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

perspectiva crítica y propositiva, los desafíos y la necesidad de una tutela judicial efectiva y favorable del derecho fundamental de propiedad a la luz de la normativa y práctica jurídica vigente. En primer lugar, ofreceré un análisis conciso sobre la situación actual del criterio procesal aplicable (A); en segundo lugar, fundamentaré las críticas que ameritan consideración respecto al criterio procesal vigente (B); en tercer y último lugar, delinearé las posibles modificaciones o evoluciones que podrían implementarse para optimizar dicho criterio (C). Estos pasos se adoptan en un esfuerzo por garantizar una revisión exhaustiva y justa del marco legal y jurisprudencial pertinente, en consonancia con los principios de derecho que nos rigen.

**A. Breves notas sobre el criterio procesal vigente en materia de transferencia inmobiliaria**

El criterio jurisprudencial dominicano establece que el plazo de prescripción para impugnar una transferencia inmobiliaria ya sea fraudulenta o errónea, comienza desde la fecha en que el acto traslativo de propiedad es registrado ante el Registrador de Títulos. Esta disposición aplica independientemente de si la víctima tiene conocimiento del fraude o del error. Este marco legal prioriza la seguridad jurídica y la publicidad registral sobre el conocimiento personal del acto ilícito por parte de la víctima, enfocándose en el derecho de esta a impugnar la transferencia conforme a la ley.

El sistema de registro inmobiliario en la República Dominicana se fundamenta en el principio de publicidad de los actos jurídicos relacionados con la propiedad inmobiliaria. La inscripción de un acto en el registro otorga efectos *erga omnes* (frente a terceros) y establece una presunción de conocimiento público del acto registrado. Este principio es esencial para ofrecer seguridad y certeza a las transacciones inmobiliarias y proteger a los terceros de buena fe que dependen de la fiabilidad del registro.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

Bajo este enfoque, el plazo para impugnar una transferencia comienza en el momento de su inscripción, ya que se considera que la inscripción del acto lo hace público y accesible para todos los interesados, incluyendo al propietario original y a terceros. Esta política promueve la estabilidad de las relaciones jurídicas y previene la incertidumbre en la titularidad de la propiedad.

En este contexto, se ha desarrollado una presunción jurídica que asume que, una vez la transferencia es registrada, cualquier persona interesada, incluidas las víctimas de fraude o error, puede y debe tomar conocimiento de tal inscripción. Esta presunción es coherente con el principio de que la información registrada está disponible públicamente, eliminando la posibilidad de alegar ignorancia de forma indefinida sobre los actos registrados.

**B. Críticas al criterio procesal vigente en materia de transferencia inmobiliaria que ameritan consideración**

En primer lugar, es fundamental aclarar que la ley dominicana, específicamente el artículo 2262 del Código Civil dominicano **no establece el punto de partida para el cálculo del plazo prescriptivo**<sup>12</sup>. Esta omisión legal deja en manos de la jurisprudencia la responsabilidad de definir este aspecto crucial, lo cual debe realizarse de conformidad con los principios constitucionales que buscan armonizar la protección de los derechos e intereses tutelados por la Constitución. Este marco está consolidado en el artículo 74.4 de la Constitución,

<sup>12</sup> Art. 2262. Todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe. Sin embargo, esta prescripción será sólo de diez años cuando se aplique a terrenos comuneros objeto de saneamiento catastral, quedando reducido este último plazo a cinco años si la persona que invoca la prescripción establece la prueba de que inició y mantuvo su posesión en calidad de accionista del sitio comunero de que se trata. Párrafo: Cuando el período de prescripción a que se refiere esta Ley hubiese comenzado a correr antes de la promulgación de la misma, el tiempo transcurrido se computará de conformidad con las disposiciones vigentes durante este período, y el resto se computará de acuerdo con la modificación introducida por la presente ley. Las negritas son mías.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

que estipula que las normas relativas a los derechos fundamentales deben interpretarse y aplicarse de manera que favorezcan al titular de esos derechos y, en situaciones de conflicto entre derechos fundamentales, se debe buscar una armonización de los bienes e intereses protegidos por la Constitución.

Desde la perspectiva de protección del propietario que es víctima de un fraude inmobiliario o un error registral, el criterio procesal actual resulta insuficiente y desprotege a aquellos que no participaron directamente en el proceso de transferencia inmobiliaria o en el contrato, al hacerles oponible información que materialmente no es de su conocimiento. Es decir, el actual enfoque jurisprudencial no es adecuado para propietarios que sufren las consecuencias de actos dolosos o errores cometidos sin conocimiento fehaciente de ellos.

Además, es contrario a los principios de seguridad jurídica, que se supone garantizan la protección del derecho de propiedad, suponer que los propietarios y sus sucesores legales deban monitorear constantemente el Registro de Títulos para estar al tanto del estado registral de su propiedad y evitar la prescripción de sus derechos para actuar legalmente. Este enfoque podría privar a una persona que es víctima de una transferencia fraudulenta de su derecho de propiedad a impugnar dicha transacción si el plazo prescriptivo expira sin su conocimiento.

**C. Posibles modificaciones o evoluciones que podrían implementarse para optimizar dicho criterio**

La tensión entre la seguridad jurídica y la equidad en el contexto de fraudes o errores en transferencias inmobiliarias es un tema complejo que requiere un equilibrio cuidadoso. Mientras que la seguridad jurídica demanda la implementación de plazos claros y precisos para asegurar la estabilidad de las transacciones y relaciones inmobiliarias, la equidad sugiere que no es justo



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

sancionar procesalmente a una víctima de fraude o error con la prescripción de su acción reivindicativa en justicia, por no haber descubierto un acto ilícito a tiempo respecto a su propiedad si no tenía conocimiento de ello.

Este enfoque equitativo no es novedoso dentro del marco del derecho común, el cual ostenta carácter supletorio en materia inmobiliaria, en virtud del principio VIII de la Ley núm. 108-05<sup>13</sup>. Para evitar desproteger injustamente a las víctimas que carecen de conocimiento sobre el fraude o error cometido en su perjuicio, el artículo 1304 del Código Civil dominicano establece que el plazo para iniciar acciones de nulidad o rescisión de una convención por motivo de error o dolo **comienza desde el momento en que se descubrieron estos vicios (criterio de equidad), no desde la fecha de la celebración de la convención (criterio formal)**; a saber:

*Art. 1304.- (Modificado según Ley 390 del 14 de diciembre de 1940, G. O. 5535, y por la ley 585 del 24 de octubre de 1941, G. O. 5661). En todos los casos en que la acción en nulidad o rescisión de una convención no está limitada a menos tiempo por una ley particular, la acción dura cinco años. **Este tiempo no se cuenta en caso de violencia, sino desde el día en que ha cesado ésta; en caso de error o dolo, desde el día en que han sido estos descubiertos. No se cuenta el tiempo con respecto a los incapacitados por la ley, sino desde el día en que les sea levantada la interdicción, y con relación a los actos hechos por los menores, desde el día de su mayor edad.***

Por igual, cuando se aborda el punto de partida para incoar una acción redhibitoria por motivo de vicios ocultos, el artículo 1648 del citado cuerpo

<sup>13</sup> Principio VIII. Para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común, y la facultad legal que tienen los tribunales superiores de tierras y la Suprema Corte de Justicia a estos fines.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

legal prevé que este debe computarse, no a partir de la fecha del contrato, **sino cuando estos se han manifestado**; a saber:

*Art. 1648. La acción redhibitoria se ha de ejercer precisamente antes de cumplirse treinta días de efectuada la compra y tradición, cuando se trate de animales; dentro del término de noventa días, cuando se trate de objetos muebles, y dentro de igual periodo de noventa días contados de fecha a fecha inclusive, después de manifestarse los vicios ocultos, cuando la venta haya sido de un inmueble. El examen pericial habrá de intervenir en todos los casos, cualquiera que sea la jurisdicción a que competa el conocimiento de la instancia.*

En el contexto del debate entre la seguridad jurídica y la equidad en materia contractual, el maestro Christian Larroumet, en su obra “Teoría General del Contrato”, nos proporciona una perspectiva valiosa que sustenta nuestra posición. Larroumet explora el régimen de las nulidades relativas, y su aplicabilidad a las nulidades absolutas, argumentando que **la ley no debería correr la prescripción de una acción de nulidad mientras el titular del derecho no esté en condiciones de ejercerla (contra non volentem agere non currit praescriptio)**; en los términos siguientes:

*Cuando una disposición especial de la ley no señala un punto de partida especial para la prescripción de la acción de nulidad relativa, no hay razón para no hacerla correr a partir de la celebración del contrato, salvo el caso de considerar que la prescripción no puede correr mientras el titular del derecho de invocarla no esté en condiciones de hacerlo.*

*Esto no es sino la aplicación de la regla (que, por lo demás, **no es exclusiva de la nulidad relativa, ya que también puede aplicarse a la***



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*nulidad absoluta*), según la cual la prescripción no corre contra aquellos que no están en condiciones de accionar ante la justicia (*contra non volentem agere non currit praescriptio*). Fuera de la aplicación de esta regla, no hay razón válida para situar el punto de partida de la prescripción en una fecha distinta del día de la celebración del contrato.

*(...) En virtud de que la prescripción corre a partir del día del descubrimiento del error, es esencial determinar este día (cf. Civ. 3ª, 18 de febrero de 1987, en J.C.P., 1987, IV, pág. 144, fallo que casó la sentencia de una Corte de Apelación que había declarado prescrita la acción de nulidad de un contrato por error, intentada más de diez años después de su celebración, en razón de que el demandante de la nulidad había comparecido ante el notario como parte en el acto y no podía pretender que hubiera descubierto el error años después, cuando en realidad los jueces hubieran debido precisar el día en que el error había sido descubierto). De la misma manera que la existencia del error, la fecha de su descubrimiento puede ser probada por todos los medios<sup>14</sup>.*

Esta postura, que se refleja en diferentes jurisdicciones de tradición civilista, donde se reconoce la importancia de proteger a las víctimas de fraude y error al ajustar el inicio del plazo prescriptivo para demandar la nulidad o la revisión de un acto jurídico a partir de que esta toma conocimiento efectivo de la transacción viciada. En este sentido, contrario al caso dominicano, en el sistema jurídico argentino, específicamente en el artículo 2563 de su Código Civil, se estipula que el punto de partida para el cómputo del plazo prescriptivo extintivo para promover una acción de declaración de nulidad relativa, de revisión y de

<sup>14</sup> Larroumet, Christian. “Teoría General del Contrato”, Vol. I, Editorial Temis, Bogotá, 1999, págs. 465 y 466.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

inoponibilidad de actos jurídico es de dos años, computados en los términos siguientes:

- a. si se trata de vicios de la voluntad, **desde que cesó la violencia o desde que el error o el dolo se conocieron o pudieron ser conocidos;**
- b. en la simulación entre partes, desde que, requerida una de ellas, se negó a dejar sin efecto el acto simulado;
- c. en la simulación ejercida por tercero, **desde que conoció o pudo conocer el vicio del acto jurídico;**
- d. en la nulidad por incapacidad, **desde que ésta cesó;**
- e. en la lesión, desde la fecha en que la obligación a cargo del lesionado debía ser cumplida;
- f. en la acción de fraude, **desde que se conoció o pudo conocer el vicio del acto.**

El criterio procesal que sostengo, centrado en el conocimiento efectivo de la parte perjudicada, ayuda a evitar que los autores de actos ilícitos se beneficien de la falta de conocimiento de sus acciones por parte de las víctimas. El principio *contra non volentem agere non currit praescriptio* refuerza el equilibrio entre la seguridad jurídica y la protección del derecho de propiedad de las víctimas, asegurando que los plazos para ejercer derechos legales no comiencen a correr hasta que la parte afectada tenga una oportunidad real de conocer y responder a la infracción.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

Finalmente, resulta oportuno recordar que, en su Sentencia TC/0249/19, el Tribunal Constitucional reiteró que, por su naturaleza y sus características, **el derecho de propiedad es imprescriptible y casi absoluto**. Es decir, hasta que la propiedad no sea devuelta a su dueño, la violación al derecho de propiedad se mantiene por considerarse una violación continua. Por esta razón, el Tribunal Constitucional considera que mientras se mantenga la violación, los plazos procesales se interrumpen y renuevan en el tiempo (Sentencia TC/0257/13: página 22, literal j).

### **Conclusión**

Aunque la normativa actual que establece el inicio del plazo de prescripción desde la inscripción en el Registro de Títulos fortalece la seguridad y confianza en el sistema registral, es imperativo considerar ajustes jurisprudenciales que incorporen excepciones para los casos donde medien dolo o errores evidentes. Es esencial que el cómputo del plazo prescriptivo inicie desde el momento en que la víctima adquiera conocimiento real del acto viciado, asegurando así la protección efectiva de los derechos de propiedad y evitando injusticias manifiestas. Esta modificación no solo sería justa, sino que también se alinea con el principio jurídico de que la prescripción no debe operar en perjuicio de quien no tiene la posibilidad de ejercer su derecho de acción (*contra non volentem agere non currit praescriptio*), reforzando el carácter equitativo de nuestro sistema de justicia.

En este sentido, sostengo que la solución adecuada en el presente caso habría sido el acogimiento del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional. Fundamentado en la interpretación erróneamente restrictiva de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia conforme al artículo 74, numeral



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

4, de la Constitución<sup>15</sup>, relativo a la interpretación más favorable en materia de derecho de propiedad invocado por la parte recurrente.

Firmado: Army Ferreira, jueza

La presente sentencia fue aprobada por los señores jueces del Tribunal Constitucional, en la sesión del pleno celebrada en fecha dos (2) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024); firmada y publicada por mí, secretaria del Tribunal Constitucional, que certifico, en el día, mes y año anteriormente expresados.

**Grace A. Ventura Rondón**  
**Secretaria**

<sup>15</sup> Artículo 74. Principios de reglamentación e interpretación. La interpretación y reglamentación de los derechos y garantías fundamentales, reconocidos en la presente Constitución, se rigen por los principios siguientes: (...) 4) Los poderes públicos interpretan y aplican las normas relativas a los derechos fundamentales y sus garantías, en el sentido más favorable a la persona titular de los mismos y, en caso de conflicto entre derechos fundamentales, procurarán armonizar los bienes e intereses protegidos por esta Constitución.