



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/1758/25

Referencia: Expediente núm. TC-04-2025-0855, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por los señores Ariosty Virgilia Pérez Pérez y Water Rafael Pérez Pérez contra la Sentencia núm. SCJ-PS-22-2649, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Miguel Valera Montero, primer sustituto en funciones de presidente; Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; José Alejandro Ayuso, Fidias Federico Aristy Payano, Alba Luisa Beard Marcos, Manuel Ulises Bonnelly Vega, Sonia Díaz Inoa, Domingo Gil y Amaury A. Reyes Torres, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 de la Constitución; 9 y 53 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

La Sentencia núm. SCJ-PS-22-2649, objeto del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional que nos ocupa, fue dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022). Mediante dicha decisión se rechazó el recurso de casación interpuesto por los señores Ariosty Virgilia Pérez Pérez y Water Rafael Pérez Pérez. El dispositivo de la sentencia recurrida estableció:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Ariosty Virgilia Pérez Pérez y Water Rafael Pérez Pérez contra la sentencia civil núm. 441-2020-SSEN-00122, dictada el 22 de julio de 2020 por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, por los motivos expuestos.

La sentencia anteriormente descrita fue notificada, a requerimiento del secretario general de la Suprema Corte de Justicia, de manera íntegra, a los señores Ariosty Virgilia Pérez Pérez y Water Rafael Pérez Pérez, respectivamente, mediante los Actos núms. 570/2022 y 567/2022, ambos instrumentados el veintiséis (26) de octubre de dos mil veintidós (2022), por el ministerial Franlid E. Ramírez Carvajal, alguacil de estrados del Juzgado de Paz del Municipio Galván, provincia Bahoruco.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2. Presentación del recurso en revisión

Los señores Ariosty Virgilia Pérez Pérez y Water Rafael Pérez Pérez apoderaron a este Tribunal Constitucional del recurso de revisión constitucional contra la resolución anteriormente descrita, mediante escrito depositado el veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022) y remitido a la Secretaría del Tribunal Constitucional el nueve (9) de octubre de dos mil veinticinco (2025).

El recurso anteriormente descrito fue notificado, a requerimiento de los señores Ariosty Virgilia Pérez Pérez y Water Rafael Pérez Pérez, al domicilio de la parte recurrida, Super Préstamos Pérez Medrano, SRL, mediante el Acto núm. 04-23, del tres (3) de enero de dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Hochiminh Mella Viola, alguacil de estrados del Juzgado de Primera Instancia de Batoruco.

3. Fundamentos de la sentencia recurrida

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia rechazó el recurso de casación interpuesto por los señores Ariosty Virgilia Pérez Pérez y Water Rafael Pérez Pérez, sobre la base de las siguientes consideraciones:

12) En cuanto a la falta de calidad retenida, cabe destacar que aunque en nuestro derecho la propiedad no se adquiere mediante el registro inmobiliario, sino a través de los modos instituidos en nuestra legislación civil, tales como la sucesión o los contratos civiles que anteceden y avalan el registro inmobiliario, las convenciones sobre derechos reales inmobiliarios comprendidos en dicho sistema registral, solo tienen una eficacia relativa o inter partes, siendo oponibles frente a terceros una vez se inscriben en el registro de títulos correspondiente



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

y adquieren eficacia absoluta o erga omnes en razón de que en nuestro ordenamiento jurídico el derecho de propiedad sobre un inmueble es un derecho real que debe ser registrado, cuya existencia y titularidad es acreditada por el Certificado de Título emitido de conformidad con lo establecido en la Ley 108 de 2005 en sus arts. 90 y 91 que disponen: "El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude. El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente. Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las leyes de Aguas y Minas"; "El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo".

13) Por lo tanto, la interpretación y aplicación armoniosa de las disposiciones de nuestro Código Civil adoptado mediante decreto núm. 2213, del 17 de abril de 1884 y de la normativa que rige la propiedad inmobiliaria en la actualidad, en particular la Ley 108 de 2005, impone considerar que para invocar frente a terceros la calidad de tercer detentador establecida en los artículos 2166 y siguientes del Código Civil en relación a inmuebles registrados y ejercer las acciones que le corresponden, es necesario que dicha calidad esté sustentada en un derecho registrado en el Certificado de Título, resultando irrelevante a tales fines la invocación de un derecho contractual o de la posesión del inmueble, puesto que tal como establece el precitado artículo 90 de



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

dicha ley, sobre inmuebles registrados no existen derechos que no estén debidamente inscritos en el registro de títulos.

14) De lo expuesto se deriva que, si el tercer detentador no ha agotado la referida formalidad, su derecho no es oponible a los acreedores y, por lo tanto, no cuenta con ninguna acción a su favor que les permita afectar de cualquier modo la ejecución de los derechos hipotecarios inscritos.

15) En el caso concreto, la corte confirmó la inadmisión por falta de calidad pronunciada por el juez de primer grado tras haber examinado los documentos aportados por ambas partes, en particular, el pagaré notarial contentivo del crédito ejecutado, el certificado de registro de acreedor del persigiente, el certificado de títulos del inmueble embargado y la certificación de estado jurídico correspondiente y haber comprobado que la propiedad del bien embargado se encontraba registrada a nombre del deudor y que los terceros demandantes no eran titulares de ningún derecho real registrado sobre dicho inmueble; dicha apreciación fue efectuada por la alzada en el ejercicio de sus potestades soberanas de apreciación y que escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización, la cual ni siquiera fue invocada en la especie por los recurrentes en apoyo a su recurso, quienes tampoco aportaron ninguno de esos documentos por ante esta jurisdicción.

16) En consecuencia, es evidente que la decisión cuestionada se inscribe en el marco de la legalidad, sobre todo tomando en cuenta que, contrario a lo alegado, la propiedad de un inmueble registrado no se puede establecer por todos los medios de prueba, es decir, no se trata de una prueba libre, habida cuenta de que, tal como se expresó



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

anteriormente, el artículo 90 de la Ley núm. 108-05 dispone textualmente que cuando se trata de un inmueble registrado "El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude", de suerte que no son admisibles todos los medios de prueba para cuestionar el contenido y validez de las certificaciones de estado jurídico y los certificados emitidos auténticamente por los Registradores de Títulos, los cuales están investidos de fe pública y de una presunción de exactitud y validez, sino que es necesario acudir a los procedimientos especialmente previstos para esos fines en la normativa que regula la materia.

17) En adición a lo expuesto cabe destacar que ha sido criterio de nuestro Tribunal Constitucional, el cual esta Sala comparte, que: "Resulta innegable que, conforme al referido artículo 51 de la Constitución, el Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad y que esta tiene una función social que implica obligaciones, de manera que toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes. Sin embargo, no menos cierto resulta que, mediante la Sentencia TC/0218/14, esta sede constitucional reconoció el rango constitucional correspondiente al derecho de propiedad, motivo que no puede ser invocado por las partes para eximirse del cumplimiento de las obligaciones contraídas. Esto quiere decir que no se puede pretender que por el hecho de ser titular de un derecho de propiedad se deba de evitar que dicho derecho se vea afectado por ejecuciones de obligaciones en las que se ha puesto en garantía un bien mueble o inmueble como ocurre en el caso del embargo inmobiliario"⁶, lo que pone de manifiesto que el solo hecho de que un acreedor despoje a su deudor de su derecho a la propiedad en virtud de un procedimiento



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

ejecutorio efectuado regularmente y de conformidad con lo establecido en la ley, no configura, por sí solo, una vulneración a su derecho a la propiedad, habida cuenta de que se trata de uno de los casos excepcionales en los que nuestro sistema de derecho autoriza la expropiación forzosa a favor de un particular, a saber, la ejecución de un crédito; en consecuencia, para que quede configurada una violación de ese tipo la parte afectada debe demostrar que se ha cometido una irregularidad, ilegalidad o fraude pero dicha prueba debe ser efectuada en el marco procesal del ejercicio de las vías establecidas en nuestro ordenamiento para impugnar la legalidad de la ejecución, lo que no ha sucedido en la especie.

18) Haciendo un razonamiento similar al anterior, esta jurisdicción considera que si bien el derecho a la vivienda constituye un derecho fundamental expresamente tutelado por el artículo 59 de nuestra Constitución al disponer que: "Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda", no menos cierto es que dicho derecho no puede considerarse vulnerado por el solo hecho de que un acreedor ejecute un inmueble destinado a ser usado como vivienda por las personas que habitan en él, siempre que este actúe de buena fe, sea titular de un crédito cierto, líquido y exigible y de cumplimiento a todas las formalidades instituidas en la ley para garantizar el respeto al debido proceso y la publicidad de la subasta, condiciones cuyo incumplimiento tampoco ha sido establecida en el caso concreto.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

19) Finalmente, de la lectura integral de la sentencia impugnada, se desprende que la corte hizo una relación completa de los hechos relevantes de la causa y dotó su decisión de motivos suficientes y pertinentes, que justifican su dispositivo y permiten verificar que dicho tribunal satisfizo las exigencias de la tutela judicial efectiva y el debido proceso y que hizo una correcta aplicación del derecho sustantivo que regula el caso juzgado, no incurriendo en ninguna de las violaciones que se le imputan, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede desestimar los medios de casación examinados y rechazar el presente recurso de casación.

4. Hechos y argumentos jurídicos del recurrente en revisión

En su recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, los señores Ariosty Virgilia Pérez Pérez y Water Rafael Pérez Pérez, exponen —como argumentos para justificar sus pretensiones— los siguientes motivos:

Que la sentencia impugnada mediante el presente recurso de Revisión Constitucional, viola y desconoce el Artículo 59 de nuestra carta magna consagra EL DERECHO A LA VIVIENDA como un derecho fundamental: para establecer que: Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda; así mismo viola el criterio jurisprudencial dictado por nuestra Suprema Corte de Justicia, que establece que la vivienda familiar como el caso



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

del especie, que la casa marcada con el No.12 de la Calle Nuestra Señora de Fátima de la Ciudad y Municipio de Galván, Provincia Bahoruco y la que ilegal, arbitraria, injustamente y fraudulentamente PRETENDE VENDER EN PÚBLICA SUBASTA, que no es más con el simple y mal sano interés de que se le adjudique ilegalmente, puesto que la parte recurrida pretende de este modo extorsionar y chantajear al supuesto codeudor y perseguido RUBISKI ARISTIDES PEREZ PEREZ, siendo esta vivienda de la madre y los hermanos de los recurrentes señora ANA CELIA RAMIREZ (ANAIDIS), WATER RAFAEL PÉREZ PEREZ Y ARIOSTY VIRGILIA PEREZ PEREZ; tal y como puede demostrarse con sus cédulas de identidad y electoral, donde se comprueba que su domicilio y residencia están en dicha vivienda documento que sirve como prueba irrefutable de que la vivienda ilegalmente embargada esta detentada y usufructuada por ellos, como se establece en el dorso de sus cédulas de identidad electoral que establece domicilio y residencia en la casa No. 12 de la calle Nuestra Señora de Fátima unas de las viviendas fomentada en la parcela 93 propiedad de ANA CELIA RAMIREZ y los causahabientes del finado RAFAEL PEREZ PENA, padre de los recurrentes.

Que la sentencia objeto del presente Recurso de Casación viola y desconoce en perjuicio del recurrente el principio de garantía efectiva de los derechos fundamentales consagrados en el artículo 68 en nuestra carta magna el cual prescribe. "Garantías de los derechos fundamentales. La Constitución garantiza la efectividad de los derechos fundamentales, a través de los mecanismos de tutela y protección, que ofrecen a la persona la posibilidad de obtener la satisfacción de sus derechos, frente a los sujetos obligados o deudores de los mismos. Los derechos fundamentales vinculan a todos los poderes públicos, los



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

cuales deben garantizar su efectividad en los términos establecidos por la presente Constitución y por la ley"; ya que en la constitución consagra el derecho a la vivienda como un derecho fundamental, estableciendo que en este derecho se concretizan otros derechos fundamentales como son el derecho a la familia, derecho a la alimentación, derecho a la educación y los demás derechos inherente a la persona humana que solo pueden realizarse y existir en una vivienda digna como lo consagra el artículo 59 de nuestra carta magna; y el tribunal a quo al emitir esta sentencia violo en forma inaceptable tales preceptos constitucionales que los tribunales deben garantizar su vigencia y efectividad para que no sean letras muertas como pretende el tribunal que dicto esta parcializada sentencia que tiene que ser casada por todos o uno de los motivos.

Que la sentencia debidamente recurrida mediante el presente recurso de casación viola y desconoce los artículos 474, 545, 673, 730 y 673 y siguientes del Código de Procedimiento Civil: (Modificado por la Ley 764 del 20 de diciembre de 1944). Que dispone: "Al embargo inmobiliario debe preceder un mandamiento de pago, hecho a la persona del deudor o en su domicilio, insertándose copia del título en cuya virtud se procede el embargo. Contendrá dicho mandamiento las enunciaciones comunes a los actos de alguacil, elección del domicilio en la ciudad donde esté establecido el tribunal que debe conocer del embargo, si el acreedor no lo tiene allí, y advertencia de que, a falta de pago, se procederá al embargo de los inmuebles del deudor". ya que la parte recurrida, procedió a realizarse un ilegal, irregular y arbitrario proceso de embargo Inmobiliario CARENTE DE TÍTULO EJECUTORIO: puesto que la parte recurrida y per siguiente no ha obtenido ni tiene Título Ejecutorio; y al carecer de Título ejecutarse



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

insertarse una copia autentica en el mandamiento de pago; dicho proceso de Embargo Inmobiliario es nulo de nulidad absoluta y radical e igualmente al no haber proceso de embargo inmobiliario valido tampoco podrá procederse a efectuarse venta en pública subasta por que conllevaría la misma nulidad y en adición a que dicho proceso de embargo también acarrea graves irregularidades tanto de fondo y de forma; que incluso comprometen la responsabilidad civil del per siguiente; así también viola y desconoce reiteradas invariables jurisprudencia de nuestra Suprema Corte de Justicia que establece la nulidad de dicho proceso cuando se viola el debido proceso de ley; ya que la ejecución forzosa o cobro compulsivo debe estar libres de irregularidades y violaciones a la ley como el caso de la especie.

Que la sentencia recurrida contiene una errónea violación al debido proceso de ley, ya que la parte recurrente y perseguida como se establece en el ilegal irregular e injusto proceso verbal de embargo inmobiliario NUNCA SE HA NEGADO A PAGAR SU CREDITO; como puede comprobarse en el acto irregular de embargo que establece como contesta "Si va a pagar"; actuación de responsabilidad no aceptada por el per siguiente porque este quiere aplicarle exorbitante intereses usureros que viola el principio de que a lo imposible nadie está obligado y que nadie puede hacerse rico a desmedro del otro; en adición hasta de oficio la Suprema Corte de Justicia puede declarar lo conforme el artículo 730 del código de procedimiento civil; en igual sentido se tiene que casar dicha sentencia ya que la primera que reconoce la calidad interviniente voluntario en el presente proceso lo es el tribunal a quo, al condenar en costas a la parte recurrente; así también dicha sentencia debe casarse por una carencia total de motivos, ya que la calidad de los propietarios de tentadores y poseedores de dicha vivienda, se puede



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

probar por todos los medios de prueba; y es de principio igualmente que la justicia está por encima del derecho; por lo que es totalmente imposible e injusto que por el solo hecho de existir una certificación de estatus jurídico de dicho inmueble, que no se corresponde con la verdad se pretenda echar a la calle violentando la dignidad humana de los recurrentes y su madre para que un prestamista pretenda enriquecerse a expensa del codeudor RUBISKI ARISTIDES PEREZ PEREZ.

En esas atenciones, la parte recurrente en revisión concluye de la siguiente forma:

PRIMERO:- Que se acoja el presente revisión constitucional interpuesto por uno o varios motivos expuestos por el recurrente ARIOSTY VIRGILIA PÉREZ PEREZY WATER RAFAEL PÉREZ PEREZ, contra la Sentencia No.SCJ-PS-22-2649, de fecha 14 del mes de Septiembre del año 2022, dictada por la Suprema Corte de Justicia. Expediente No. 001-011-2020-RECA-01681, partes: Ariosty Virgilia Pérez Perezzy Water vs Super Prestamos Perez Medrano, S.R.L--

SEGUNDO:- Que tengáis a bien anular la sentencia objeto del presente recurso revisión constitucional por una o todas las violaciones irrefutable a nuestra carta magna y a la Ley No. 137-11 sobre Ley Orgánica del Tribunal Constitucional y de los procedimientos constitucionales, y en consecuencia proceda enviar el expediente a la Secretaria del Tribunal Correspondiente con extrita apego, respeto y efectividad de los derechos fundamentales violados.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

5. Hechos y argumentos jurídicos del recurrido en revisión

En su escrito de defensa, Super Prestamos Pérez Medrano, SRL, exponen como argumentos para justificar sus pretensiones los siguientes motivos:

Que LA PARTE RECURRENTE NO HA TENIDO NUNCA DERECHOS REGISTRADOS SOBRE LA REFERENTE PARCELA por lo que, en el expediente original, depositado por ante el Tribunal de Primera Instancia del Distrito Judicial de Bahoruco, Certificación del estatus jurídico del inmueble embargado, consistente en la Parcela No. 93 del D.C. No. 2 del Municipio de Neyba, así como también, un Certificado de Título del Dueño y uno del Acreedor, también el contrato que sirvió de base para iniciar el procedimiento del embargo de que se trata.

Que en fecha 31 de mayo del año 2017, mediante Sentencia No. 1045, este alto tribunal emitió la supra indicada Sentencia, mediante la cual REITERÓ EL Criterio de que EN MATERIA DE INMUEBLES REGISTRADOS NO EXISTEN DERECHOS, CARGAS NI GRAVAMENES OCULTOS, QUE NO ESTEN DEBIDAMENTE REGISTRADOS, A EXCEPCION DE LOS QUE PROVENGAN DE LEYES DE AGUAS Y MINAS.

Que el Certificado de Título, es el documento oficial, emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un Derecho Real, y la titularidad sobre el mismo, de lo que resulta la aplicación e interpretación armoniosa de las disposiciones de nuestro Código Civil, adoptado mediante Decreto No. 2213, de fecha 17 de Abril del año 1884, y de la Normativa que rige la propiedad Inmobiliaria en la actualidad, la Ley 108-05, del 23 de Marzo del 2005, sobre Registro



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Inmobiliario, impone considerar, que para invocar frente a terceros la calidad de TERCERO DETENTADOR, establecida en los artículos 2166 y siguientes del Código Civil Dominicano, en relación a Inmuebles Registrados, y ejercer las acciones que le corresponden ES NECESARIO QUE DICHA CALIDAD ESTÉ SUSTENTADA EN UN DERECHO REGISTRADO EN EL CERTIFICADO DE TITULO RESULTANDO IRRELEVANTE A TALES FINES LA INVOCACION DE UN DERECHO CONTRACTUAL O DE LA POSESION DEL INMUEBLE. PUESTO QUE TAL COMO LO ESTABLECE EL ARTICULO 90 DE LA REFERIDA LEY SOBRE INMUEBLES REGISTRADOS NO EXISTEN DERECHOS QUE NO ESTÉN DEBIDAMENTE REGISTRADOS EN EL REGISTRO DE TITULOS.

Que la Constitución de la República establece en su artículo 69, lo siguiente: Acápito 10: “LAS NORMAS DEL DEBIDO PROCESO SE APLICARÁN A TODA CLASE DE ACTUACIONES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS.

Que la misma Constitución establece en su artículo 6, lo siguiente: "Supremacía de la constitución. Todas las personas y los Órganos que ejercen potestades públicas están sujetos a la constitución, norma suprema y fundamento del ordenamiento jurídico del estado. Son nulos de pleno derecho toda ley, decreto, resolución, reglamento o acto contrarios a esta constitución".

Que DONDE INVOCAN LA VIOLACION A LOS ARTICULOS 474. 545 Y 730 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL TAMPOCO EXISTE VIOLACION DE LOS MISMOS Y SOBRE TODO CONOCIENDO LA SERIEDAD Y HONESTIDAD DE LOS JUECES



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

OLIE HAN CONOCIDOS LAS SENTENCIAS ARRIBAS INDICADAS, PUEDE NOTARSE OLE LA PARTE RECURRENTE, SOLO BUSCA RETARDAR EL PROCESO YA INICIADO DE VENTA EN PUBLICA SUBASTA CON LA FINALIDAD DE SEGUIR DILATANDO DICHA VENTA, POR LO OUE REITERAMOS OUE CADA UNO DE LOS MAGISTRADOS OUE HAN PARTICIPADO EN TODO ESTE PROCESO, ILEGALMENTE INCIDENTADO LO HAN HECHO APEGADOS AL ARTICULO 188 DE LA LEY 137-11 EN LO REFERENTE AL CONTROL DIFUSO SOBRE LAS GARANTIAS CONSTITUCIONALES OUE A ELLOS COMPETEN, POR LO OUE PROCEDE RECHAZAR EL PRESENTE RECURSO DE REVISION CONSTITUCIONAL.

Que "TODO AQUEL QUE CONTRAIGA UNA OBLIGACIÓN ESTA OBLIGADO A CUMPLIRLA EN EL PLAZO ESTIPULADO". En el caso que nos ocupa, el hoy perseguido fue quien se obligó y no cumplió con su responsabilidad, por lo que el juez que conoce del asunto debe ser imparcial y justo frente al incumplimiento por parte del perseguido.

Que "Nadie debe enriquecerse ilícitamente y a expensa de otros, y en el caso que nos ocupa, EL PERSEGUIDO PRETENDE NO PAGAR, NI CUMPLIR CON SU OBLIGACION.

Que EL PAGO es la forma de extinguir las OBLIGACIONES Y LAS DEUDAS contraídas frente a otras personas, siendo el caso presente una DEUDA CIERTA, LIQUIDA Y SU PAGO EXIGIBLE INMEDIATAMENTE.

Que nuestra HONORABLE SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, has



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

dicho en su sentencia No. 1045, de fecha 31 de mayo del año 2017, la cual establece: DE CONFORMIDAD CON LA LEY 108-05, SOBRE REGISTRO INMOBILIARIO: EN MATERIA DE INMUEBLE REGISTRADOS NO EXISTEN DERECHOS CARGAS Y GRAVAMENES OCULTOS QUE NO ESTEN DEBIDAMENTE REGISTRADOS. A EXCEPCION DE LOS QUE PROVENGAN DE LAS LEYES DE AGUAS Y MINAS, YA QUE EL CERTIFICADO DE TITULO ES EL DOCUMENTO OFICIAL EMITIDO Y GARANTIZADO POR EL ESTADO DOMINICANO, QUE ACREDITA LA EXISTENCIA DE UN DERECHO REAL Y LA TITULARIDAD SOBRE EL MISMO.

Que "TODO AQUEL QUE CONTRAIGA UNA OBLIGACIÓN ESTA OBLIGADO A CUMPLIRLA EN EL PLAZO ESTIPULADO". En el caso que nos ocupa, los hoy perseguidos fueron quienes se obligaron y no cumplieron con su responsabilidad, por lo que el juez que conoce del asunto debe ser imparcial y justo frente al incumplimiento de la ley.

Que EL PAGO es la forma de extinguir las OBLIGACIONES Y LAS DEUDAS contraídas frente a otras personas, siendo el caso presente una DEUDA CIERTA, LIQUIDA Y SU PAGO EXIGIBLE INMEDIATAMENTE.

En esas atenciones, Super Prestamos Perez Medrano, SRL, concluye de la siguiente forma:

PRIMERO: SE DECLARE INADMISIBLE EL PRESENTE RECURSO DE REVISION CONSTITUCIONAL, INTERPUESTO POR ARIOSTY VIRGILIA PÉREZ PEREZY WATER RAFAEL PÉREZ PEREZ, POR FALTA DE CALIDAD, YA QUE EXISTE UN CERTIFICADO DE



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

TITULO, EXPEDIDO A NOMBRE DE LA PARTE PERSEGUIDA, SR. RUBISKI ARISTIDES PEREZ, (DEUDOR), QUIEN TIENE LA CALIDAD, SUSTENTADA EN EL DOCUMENTO INDICADO, PARA REALIZAR TODAS LAS TRANSACCIONES QUE LA LEY LE CONFIERE.

SEGUNDO: QUE ESTOS HONORABLES MAGISTRADOS, TENGAN A BIEN ORDENAR A LA CAMARA CIVIL, COMERCIAL Y DE TRABAJO DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE BAHORUCO, PROCEDA A LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA DEL INMUEBLE DE QUE SE TRATA, POR NO EXISTIR IMPEDIIMENTO ALGUNO, QUE PUEDA OBSTACULIZAR ESTA AUDIENCIA DE PREGONES, LLEVADA A CABO Y A RESPONSABILIDAD DE ESE HONORABLE MAGISTRADO.

TERCERO: SE CONDENE a la PARTE RECURRENTe al pago de las costas del procedimiento, distrayéndola en beneficio de Los Dres. LUIS FLOREAL MUÑOZ GRILLO, CARLOS ML. GONZÁLEZ CASTILLO Y RUTH GONZÁLEZ, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

6. Pruebas documentales

Los documentos más relevantes depositados en el trámite del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional que nos ocupa son los siguientes:

1. Sentencia núm. SCJ-PS-22-2649, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2. Acto núm. 570/2022, del veintiséis (26) de octubre de dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Franlid E. Ramírez Carvajal, alguacil de estrados del Juzgado de Paz del, Municipio Galván, provincia Bahoruco.
3. Acto núm. 567/2022, del veintiséis (26) de octubre de dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Franlid E. Ramírez Carvajal, de generales que constan.
4. Acto núm. 04-23, del tres (3) de enero de dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Hochiminh Mella Viola, alguacil de estrados del Juzgado de Primera Instancia de Bahoruco.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS
DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

El presente caso tiene su origen en un procedimiento de embargo inmobiliario de derecho común interpuesta por Super Préstamos Pérez Medrano, SRL, contra los señores Ariosty Virgilia Pérez Pérez y Water Rafael Pérez Pérez, quienes —a su vez—interpusieron una demanda incidental en intervención voluntaria alegando que ellos eran los propietarios de los terrenos y mejoras embargados. De ello resultó la Sentencia Civil núm. 094-2019-SSen-00008, dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Bahoruco el trece (13) de agosto de dos mil diecinueve (2019), mediante la cual se declaró inadmisile por falta de calidad de los demandantes, porque no eran titulares de ningún derecho real registrado sobre el inmueble según se verificó al examinar tanto el certificado de título como la certificación de estado jurídico correspondientes.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En este orden, los señores Ariosty Virgilia y Water Rafael Pérez Pérez apelaron esa decisión requiriendo que se admitiera su intervención voluntaria y alegando que la ejecución iniciada por su contraparte era violatoria a su derecho a la vivienda y a la propiedad, ya que el inmueble embargado pertenecía a la comunidad matrimonial formada por su difunto padre, Rafael Pérez Peña, con su madre, Ana Cecilia Ramírez y que este nunca le vendió al deudor embargado, quien era su hermano. Mediante la Sentencia Civil núm. 441-2020-SEN-00122, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona el veintidós (22) de julio de dos mil veinte (2020), se rechazó dicho recurso de apelación.

Insatisfechos, los señores Ariosty Virgilia y Water Rafael Pérez Pérez recurrieron en casación ante la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que dictó la Sentencia núm. SCJ-PS-22-2649, el catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022), la cual rechazó el recurso.

Esta última sentencia es el objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional.

8. Competencia

Este tribunal es competente para conocer del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, en virtud de lo que establecen los artículos 185.4 y 277 de la Constitución e igualmente los artículos 9 y 53 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).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

9. Inadmisibilidad del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

9.1. En primer lugar, la admisibilidad del recurso de revisión está condicionado a que este se interponga en un plazo de treinta (30) días contados a partir de la notificación de la sentencia, conforme al artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11. Sobre el particular, conforme a la Sentencia TC/0143/15, del uno (1) de julio de dos mil quince (2015), el referido plazo ha de considerarse como franco y calendario. Es decir, que son contados todos los días del calendario y descartados el día inicial (*dies a quo*) y el día final o de su vencimiento (*dies ad quem*), resultando prolongado hasta el siguiente día hábil cuando el último día sea un sábado, domingo o festivo.

9.2. En relación con esta cuestión, a partir de la Sentencia TC/0109/24, este colegiado determinó que solo las notificaciones realizadas en el domicilio o a la propia persona de las partes son válidas para iniciar a computar los plazos.

9.3. Así mismo, con la TC/1222/24, este tribunal indicó que:

...desde la Sentencia TC/0359/16, del cinco (5) de agosto de dos mil dieciséis (2016) este tribunal estableció que las disposiciones del indicado artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil concernientes al aumento del plazo en razón de la distancia, no resultaban aplicables al plazo fijado por el artículo 54 numeral 1 de la Ley núm. 137-11, criterio que era el que primaba hasta la fecha, y que este tribunal decide reorientar a partir de la presente sentencia, en aras de guardar la coherencia del sistema recursivo en lo que atañe a los plazos de interposición, así como la lógica en la aplicación supletoria



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

del referido artículo, la cual se hará de manera integral y no parcial como se había hecho hasta ahora.

9.4. Aclarado lo anterior, en el expediente consta la notificación de la sentencia al señor Ariosty Virgilia Pérez Pérez, realizada a su domicilio y recibido por su propia persona, mediante el Acto núm. 570/2022, así como la notificación realizada al domicilio del señor Water Rafael Pérez Perez, recibido por su hermana, mediante el Acto núm. 567/2022. Ambos actos fueron instrumentados por el ministerial Franlid E. Ramírez Carvajal, alguacil de estrados del Juzgado de Paz del Municipio Galván, provincia Bahoruco, el veintiséis (26) de octubre de dos mil veintidós (2022). Igualmente, se constata que el recurso de revisión de decisión jurisdiccional se interpuso el veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

9.5. Ahora bien, vale indicar que al referido plazo de treinta día (30) contemplado por la Ley núm.137-11, se suman siete (7) días en razón de la distancia, contemplados mediante la Sentencia TC/1222/24, que media entre el municipio Galván, provincia Bahoruco y la sede de la Suprema Corte de Justicia donde fue interpuesto el recurso (aproximadamente 195 km según lo indicado en Google Maps), resultando a favor de los recurrentes, señores Ariosty Virgilia y Water Rafael Pérez Pérez, un plazo de treinta y siete (37) días calendarios y francos.

9.6. En consecuencia, el presente recurso de revisión —de conformidad con la nueva regla a aplicar por este tribunal— se estima interpuesto fuera del plazo habilitado para tales fines.

9.7. En este sentido, podemos confirmar que entre la fecha de la notificación de la sentencia, veintiséis (26) de octubre de dos mil veintidós (2022) y la fecha



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

de interposición del recurso, veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022), transcurrieron más de los treinta y siete (37) días disponibles: los recurrentes tenían hasta el cinco (5) de noviembre de dos mil veintidós (2022) para interponer el recurso.

9.8. Cabe señalar que, siguiendo la línea jurisprudencial de la Sentencia TC/0026/12, del cinco (5) de julio de dos mil doce (2012), esta sede constitucional ha declarado inadmisibles por extemporáneo los recursos de revisión constitucional de decisión jurisdiccional que hayan sido interpuestos fuera del plazo fijado por la ley.

9.9. Así pues, en vista de lo anterior, este Tribunal Constitucional declarará inadmisibles el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional debido a su extemporaneidad, por no satisfacer lo establecido en el artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11.

Esta decisión, aprobada por los jueces del tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. El magistrado Napoleón R. Estévez Lavandier se inhiere en la deliberación y fallo del presente caso, por haber suscrito la decisión impugnada en su condición de ex juez de la Suprema Corte de Justicia. No figuran los magistrados Army Ferreira, 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 previstas en la ley.

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

DECIDE:

PRIMERO: DECLARAR INADMISIBLE el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por los señores Ariosty Virgilia Pérez Pérez y Water Rafael Pérez Pérez contra la Sentencia núm. SCJ-



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

PS-22-2649, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

SEGUNDO: DECLARAR el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales.

TERCERO: ORDENAR la comunicación de esta sentencia por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la parte recurrente, señores Ariosty Virgilia Pérez Pérez y Water Rafael Pérez Pérez; y a la parte recurrida, Super Prestamos Pérez Medrano, SRL.

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

Aprobada: Miguel Valera Montero, primer sustituto, en funciones de presidente; Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; José Alejandro Ayuso, juez; Fidias Federico Aristy Payano, juez; Alba Luisa Beard Marcos, jueza; Manuel Ulises Bonnelly Vega, juez; Sonia Díaz Inoa, jueza; Domingo Gil, juez; Amaury A. Reyes Torres, juez.

La presente sentencia fue aprobada por los señores jueces del Tribunal Constitucional, en la sesión del pleno celebrada en fecha cuatro (4) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025); firmada y publicada por mí, secretaria del Tribunal Constitucional, que certifico, en el día, mes y año anteriormente expresados.

Grace A. Ventura Rondón
Secretaria