



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/0192/25

Referencia: Expediente núm. TC-07-2025-0008, relativo a la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia incoada por los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, respecto de la Sentencia núm. 20, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de febrero del dos mil dieciocho (2018).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

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, Alba Luisa Beard Marcos, Manuel Ulises Bonnelly Vega, Sonia Díaz Inoa, Army Ferreira, Domingo Gil, Amaury A. Reyes Torres, María del Carmen Santana de Cabrera y José Alejandro Vargas Guerrero, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales,

Expediente núm. TC-07-2025-0008, relativo a la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia incoada por los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, respecto de la Sentencia núm. 20, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de febrero del dos mil dieciocho (2018).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

específicamente las previstas en los artículos 185.4 de la Constitución; 9 y 54.8 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio del dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia:

I. ANTECEDENTES

1. Descripción de la sentencia objeto de la demanda en suspensión de ejecución

La Sentencia núm. 20, objeto de la presente demanda en suspensión de ejecución, fue dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de febrero del dos mil dieciocho (2018). Esta decisión rechazó el recurso de casación interpuesto por los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, contra la Sentencia núm. 201600228, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este el veintiocho (28) de diciembre de dos mil dieciséis (2016). El dispositivo del fallo demandado en suspensión reza como sigue:

Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por los Sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 28 de diciembre de 2016, relativa a la Litis en Derechos Registrados en Nulidad de Venta y de Deslinde dentro de las Parcela núms. 68-B y 68-B-004-16699, del Distrito Catastral núm. 11/3ra del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo;

Expediente núm. TC-07-2025-0008, relativo a la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia incoada por los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, respecto de la Sentencia núm. 20, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de febrero del dos mil dieciocho (2018).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Segundo: *Condena a los recurrentes al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de la Licda. María Elena Aybar Betances, Julio César Camejo Castillo, Juan José Espaillat Álvarez, Romina Figoli Medina, Dr. Tomás Abreu Martínez, Dr. Toribio Antonio Pérez Pereyra y Licdas. Helen Paola Martínez Poueriet e Ivetti Rosanna Abreu Poueriet, abogados de los recurridos y quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.*

La referida decisión fue entregada al abogado de los señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, el tres (3) de agosto del dos mil veintitrés (2023), mediante memorándum emitido por la secretaria general de la Suprema Corte de Justicia.

2. Presentación de la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia

La demanda en suspensión contra la aludida Sentencia núm. 20, fue incoada mediante instancia depositada por los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el trece (13) de abril del dos mil dieciocho (2018), remitida y recibida en este Tribunal Constitucional el veintitrés (23) de enero del dos mil veinticinco (2025). Por medio de la citada actuación, las demandantes requieren la suspensión hasta que se resuelva su recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, ya que la ejecución de dicho fallo podría generar situaciones insubsanables.

La instancia que contiene la aludida demanda en suspensión fue notificada a requerimiento de los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo a los

Expediente núm. TC-07-2025-0008, relativo a la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia incoada por los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, respecto de la Sentencia núm. 20, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de febrero del dos mil dieciocho (2018).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

demandados Banco Múltiple BHD, Glamis S.R.L.; San Juan Shopping Center, Constructora e Inmobiliaria La Altagracia S.A., Construcciones Minería Virgen de La Altagracia (Connivial), y los señores Jesús Montaña, Domingo G García, José Osiris Núñez, Luis Ramón Francis y Roberto Leonel Taveras Salcedo. Dicha actuación procesal tuvo lugar por medio del Acto núm. 229/2018, instrumentado por el ministerial Ramón Alexis de la Cruz¹ el diecinueve (19) de abril del dos mil dieciocho (2018).

3. Fundamentos de la sentencia demandada en suspensión de ejecución

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia fundamentó esencialmente su fallo en los argumentos siguientes:

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes proponen los siguientes medios contra la sentencia impugnada: “Primero: Violación al derecho de defensa y violación al artículo 69 ordinales 2, 4, 7 y 10 de la Constitución dominicana; Segundo: Violación al debido proceso de ley, violación a derechos fundamentales, Violación al principio de publicidad del Sistema Torrens y caducidad de instancia por no cumplimiento de los artículos 28, 30, 68, 70 y 73 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y de los artículos 38 y siguientes del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras; Tercero: Violación al artículo 51 de la Constitución de la República; Cuarto: Inadmisibilidad de la demanda por la falta de calidad, capacidad e interés del demandante en nulidad, Inmobiliaria Leonel Taveras S.R.L.; inadmisibilidad por prescripción de la acción en justicia y por la imprescriptibilidad del derecho de propiedad del

¹ Alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia La Altagracia.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

tercero adquiriente a título oneroso y de buena fe”;

Considerando, que al examinar el primer medio de casación denominado Violación al derecho de defensa y Violación al artículo 69 ordinales 2, 4, 7 y 10 de la Constitución dominicana, el cual se encuentra en la página 18 del memorial de casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha podido advertir la carencia argumentativa de este medio, ya que si bien dichos recurrentes lo enuncian en cuanto a los ordinales 2, 4, 7 y 10 del artículo 69 de la Constitución dominicana y lo encabezan como numeral A) que contiene la motivación de dicho medio, esta motivación resulta inexistente, puesto que dichos recurrentes se limitan a transcribir los apartados que conforman el indicado artículo 69, omitiendo señalar, como era su deber para que su memorial de casación esté debidamente fundamentado, en que consistieron las referidas violaciones constitucionales que le atribuyen a la sentencia impugnada, si fue al inicio o durante el desarrollo del proceso; aun así, esta Tercera Sala en atención a que se trata de alegadas infracciones constitucionales y como todo juez debe asegurarse de ser garante del debido proceso y la tutela judicial efectiva, ha procedido a la revisión de esta sentencia recurrida y ha podido comprobar, que el proceso ante los jueces de fondo, fue en todo momento desarrollado de manera contradictoria, es decir, que dicho proceso en grado de apelación se desarrolló bajo las directrices de los principios del debido proceso y de contradicción, que son precisamente dos de las garantías mínimas que de acuerdo al indicado artículo 69 de la Constitución Dominicana, todo juez está en la obligación de respetar con respecto a las personas en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos en aras de obtener una tutela judicial efectiva y por tanto, al no estar estas garantías comprometidas en el



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

caso de la especie, procede rechazar este medio por improcedente y mal fundado;

Considerando, que en los medios segundo y tercero, que se reúnen para su examen por su estrecha vinculación, los recurrentes alegan en breve síntesis: “Que conforme a la normativa inmobiliaria vigente, los recurridos han intentado por todos los medios de ocultar el deslinde a los recurrentes, quienes son colindantes con la parcela 68-B, lo cual violenta los principios de publicidad establecidos por la normativa inmobiliaria; que alegan además, que los derechos del finado Luis Conrado Cedeño sobre dicha Parcela núm. 68-B-004-16699 del D. C. 11/3ra de Higuey, no podían ser despojados, siendo anulados sus derechos no obstante a que habían sido concretados de acuerdo a la ley por haber sido registrados y que por tanto, dicho finado había adquirido sus derechos a título oneroso y de buena fe”;

Considerando, que en primer lugar y en cuanto a lo alegado por los recurrentes de que en la especie ha sido desconocido el artículo 51 de la Constitución en relación a su derecho de propiedad, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia entiende pertinente hacer la siguiente precisión ponderada en relación a este alegato, donde cabe destacar que el derecho de propiedad como derecho fundamental, forma parte de los derechos económicos y sociales; sin embargo, en cuanto al mismo cabe distinguir que tampoco es un derecho absoluto, pues este siempre ha de ceder en los casos en que prevalezca el interés general; que además, el derecho de propiedad si bien está reconocido como tal, la Constitución ha previsto que su regulación, o sea, la adquisición o usufructo será de reserva de ley; que en ese orden, al tratarse de propiedad inmobiliaria registral, la Ley núm. 108-05



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

dispone la forma de adquisición, su regulación, depuración, especialidad y oponibilidad; que por tanto, cuando diferentes partes se disputan un derecho, o sea, se torna litigioso, la misma ley es que faculta a la jurisdicción inmobiliaria para resolver el conflicto, de manera pues, que resulta impropio en ese contexto invocar violación al derecho fundamental de propiedad, como lo han pretendido los recurrentes, cuando lo que se trata es de la solución de un conflicto entre partes iguales; es decir, que en principio les asiste el mismo derecho fundamental en su condición de ciudadanos; en ese sentido, lo que sí cabe etiquetar es una errada aplicación de la ley que regula el derecho de propiedad en perjuicio de una de las partes del conflicto; por lo que se rechaza este alegato de los recurrentes, máxime cuando en la especie del examen de la sentencia impugnada se advierte, que los jueces del tribunal a-quo pudieron formar su convicción de que el señor Luis Conrado Cedeño Castillo adquirió derechos en una parcela inexistente, pero que los ejecutó en otra porción de dicha parcela donde su causante no tenía derechos registrados; que por tanto y contrario a lo alegado por dichos recurrentes, no fueron despojados de sus derechos de propietarios, ya que no se puede alegar tener derechos sobre una porción que resulta inexistente y pretender registrarse en otra donde el causante no figura con derechos registrados, tal como fue juzgado por dichos jueces, conteniendo su sentencia motivos suficientes que la respaldan; en consecuencia, se rechazan estos medios por improcedentes y mal fundados;

Considerando, que en el cuarto medio los recurrentes invocan una serie de medios de inadmisión fundados en la prescripción de la acción y la falta de calidad de los hoy recurridos, que a su entender fueron desconocidos por dichos jueces; que para fundamentar su alegato de



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

prescripción expresan que en el presente caso han transcurrido más de los cinco años que prescribe el artículo 1304 del Código Civil entre la concertación del acto de venta impugnado y la demanda de que se trata; que en cuanto a la inadmisión por falta de calidad alegan que el demandante en nulidad Inmobiliaria Leonel Taveras S.R.L., no posea ningún tipo de derechos para reclamar la nulidad que pretende por lo cual su demanda resultaba inadmisibile, lo que no fue valorado por dichos jueces;

Considerando, que al analizar la sentencia impugnada se advierte que para rechazar el medio deducido de la prescripción de la acción y de la falta de calidad de los recurridos, el Tribunal Superior de Tierras, estableció lo siguiente: “Que analizando primeramente las diversas inadmisibilidades invocadas por los recurrentes Sucesores de Luis Conrado Cedeño Castillo y que figuran descrita precedentemente en el cuerpo de esta, conllevan a enunciar que la Inmobiliaria Leonel Taveras, es la auténtica portadora de los derechos que tenía el Lic. José A. Bonilla Atilas, en la Parcela núm. 68, posteriormente 68-B, por lo que es evidentemente su continuadora jurídica, tal y como se instituye en el transcurso sucesivo de las parcelas, más aun, en lo relativo a la prescripción de cinco (05) años, contenido en el artículo 1304 del Código Civil, implorado por los recurrentes, este plazo no opera para el caso en cuestión, sino para las acciones de nulidad o rescisión de contratos afectados por vicios de formación, inaplicables en el presente caso, donde la convención es puramente irreal, y en tal virtud procede rechazar todas y cada una de las conclusiones subsidiarias y principales contenidas en el cuerpo de la acción recursaría, por carecer de pruebas y base legal para sustentirlas; que en definitiva, las comentadas inadmisibilidades adolecen de pruebas para ser alegadas



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

por dichos recurrentes, sobre todo, cuando la parte recurrida ha demostrado hasta la saciedad tener derecho, capacidad, interés y calidad para actuar en justicia, y en cuanto a la denunciada prescripción de cinco (05) años invocada por los intimantes y que establece el artículo 1304 del Código Civil, no opera para el caso en cuestión, en virtud, de que solamente es aplicable para las acciones en nulidad o rescisión de contratos afectados por vicios de formación, resulta inaplicable en el presente caso, donde el convenio es simplemente inexistente, sobre todo, cuando la parte impugnada siempre ha ostentado esos predios de manera pública, pacífica e ininterrumpida, desde el momento de su compra, por lo que su condición de propietario se basta por sí misma, por ser un adquirente de buena fe y a título oneroso”;

Considerando, que de lo transcrito precedentemente se advierte, que el fundamento de prescripción que invocaran los hoy recurrentes como medio de inadmisión, así como la inadmisión por falta de calidad, tuvo una respuesta adecuada por parte de los jueces del tribunal a-quo, en tanto que dicho tribunal explicó atinadamente en su sentencia, que las disposiciones del artículo 1304 del Código Civil, no aplicaban en el caso del cual estaban apoderados dichos jueces de fondo, por cuanto no se trataba de una demanda fundada en un vicio del consentimiento, sino de operaciones sobre un objeto inexistente, que en este caso se trataba de parcelas que al momento de hacerse la convención cuestionada, tomando como referencia el tracto sucesivo, quedó demostrado que los derechos del finado Luis Conrado Cedeño Castillo surgieron de la transferencia de una persona que independientemente de que había fallecido para la fecha del acto de venta, no poseía derechos registrados en dicha parcela, por cuanto los había transferido



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

varios años antes de su muerte a la Compañía Villas de Baiguá; que aunque el tribunal a-quo no señala en su sentencia de manera específica, cuál era el plazo de prescripción que imperaba en la especie, sin embargo, al establecer que era sobre derechos inexistentes, aludió de manera obvia al plazo más extenso de la prescripción, que es el previsto por el artículo 2262 del Código Civil; que asimismo, el tribunal a-quo estableció el origen de los derechos de los hoy recurridos en la Parcela núm. 68-B del Distrito Catastral núm. 11/3ra del Municipio de Higüey, lo que edificó su decisión de rechazar el medio deducido de la falta de calidad de los hoy recurridos;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por los recurrentes de que el Tribunal a-quo al dictar su decisión ignoró que el finado Luis Conrado Cedeño Castillo era un tercer adquiriente a título oneroso y de buena que no podía ser perjudicado en sus derechos, al examinar la sentencia impugnada se advierte que los jueces del Tribunal Superior de Tierras explicaron detalladamente el origen de los derechos del causante de los recurrentes en la parcela 68 del D.C. 11/3ra del municipio de Higüey, al desprenderse de operaciones pactadas con el señor Juan Enrique Baldemaro Feliciano, pues para la fecha de esas ventas en la Parcela 68 como tal, de manera previa esta había sido modificada por subdivisión, resultando las Parcelas núms. 68-A y 68-B en el año 1978, conforme pudieron comprobar dichos jueces en el Historial de dicha parcela expedido por el Registro de Títulos, que fuera examinado por éstos; lo que permitió que pudieran establecer de manera incuestionable, que los derechos de los causantes del recurrente habían sido en la Parcela núm. 68 del indicado Distrito Catastral de Higüey, pero que para la fecha en que esto se produjo, es decir, en el año 1999, sendos eventos habían acaecido previamente, el primero fue que de la



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

persona que se derivaban esos derechos, ya no los tenía porque habían sido transferidos; el segundo evento, fue que al momento de adquirir esos derechos se había producido una variación técnica que modificaba la Parcela núm. 68 en 68-A y 68-B, lo que indica que el objeto pactado técnicamente no existía; por tanto, y contrario a lo alegado por los hoy recurrentes, la condición de tercer adquiriente de buena fe del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, no tenía sustentabilidad, puesto que tal como ha sostenido por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en casos similares, “para adquirir un derecho sobre una parcela, ésta debe técnicamente existir”;

Considerando, que por tanto, constituye un criterio jurisprudencial pacífico fijado por esta Corte el que establece que: “Cuando existe un certificado de títulos que ampara una parcela sin sustentación técnica, no es posible sostener la protección de aquel que haya adquirido, poco importa que lo haya hecho de buena fe, pues mantener certificados de títulos en esas condiciones, desvirtuaría el sistema de garantías registral y conduciría al quebrantamiento de la seguridad jurídica, ya que se estaría creando situaciones jurídicas sobre objetos que carecen de certeza material”; (Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, Sentencia núm. 164 del 15 de marzo de 2017);

Considerando, que además, ha sido fijado por esta Corte que “ la base de oponibilidad y publicidad registral tiene sentido, para que a todo aquel que adquiriera al amparo del sistema registral, no se le opongan derechos que no estén previamente inscritos, pero, de esto debe entenderse, que esta confianza y credibilidad del sistema tabular de inscripciones, es a condición de que el inmueble técnicamente no tenga defectos, y que catastralmente exista, dado que lo técnico en esta



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

materia es lo aprensible, ubicable, con una superficie cierta; que cuando no es así y por el contrario, ocurre que la sustentación técnica se superpone en otra previamente existente, entonces no es procedente mantener la protección de operaciones jurídicas pactadas en esas condiciones, como ocurre en la especie, en el caso de los hoy recurrentes y de la interviniente voluntaria y por tales razones no es posible que puedan triunfar en sus pretensiones”; (Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, Sentencia núm. 164, del 15 de marzo de 2017);

Considerando, que en relación a la solicitud de inconstitucionalidad de la presente litis, invocada por los recurrentes en la parte in-fine de su memorial de casación, aunque no se advierte que tal petitorio se formulara ante los jueces de fondo, lo cual es un medio nuevo en casación y por ende inadmisibile; sin embargo, como la misión de esta Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación es trazar la orientación jurisprudencial para los tribunales que conforman el poder judicial, esta Tercera Sala entiende oportuno señalar, que las instancias o demandas no pueden ser impugnadas por inconstitucionalidad, puesto que no están revestidas de la naturaleza de actos con alcance general, como lo exige el artículo 6 de la Constitución, al disponer que: “Son nulos de pleno derecho toda ley, decreto, resolución, reglamento o acto contrarios a esta Constitución”;

Considerando, que por los motivos de derecho que ha sido suplidos derivados de los hechos precisados y juzgados por los jueces de fondo, esta Suprema Corte de Justicia ha podido formar su convicción de que en el presente caso se ha hecho una aplicación racional y razonable del derecho y su sistema de fuentes, lo que permite validar la sentencia que



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

ha sido objeto de examen por esta Corte y por vía de consecuencia, se rechaza el presente recurso de casación por ser improcedente y mal fundado;

Considerando, que conforme a lo previsto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas, lo que aplica en la especie;

4. Argumentos jurídicos de las demandantes en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia

Los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini solicitan al Tribunal Constitucional suspender la ejecución de la Sentencia núm. 20. Fundamentan esencialmente su pretensión en los argumentos siguientes:

- a) A que el Tribunal Constitucional, como máximo tribunal de control constitucional de la República Dominicana, ha sentado los siguientes precedentes, puede suspender a solicitud de partes, la ejecución de la sentencia impugnada hasta que se conozca el recurso.*
- b) A qué proceder a ejecutar la sentencia causaría graves daños a los hoy recurrentes, pues significaría, la anulación de unos certificados de título y derechos inmobiliarios registrados.*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

c) A qué de ser acogido el recurso, se mantendrán vigentes esos derechos que han sido violados por las acciones y omisiones que hemos descrito en nuestro escrito principal.

d) A qué ejecutar esa sentencia podría complicar más el asunto, toda vez que terceros se podrían ver afectados de adquirir de los recurridos y que luego el tribunal tenga que mandar a cancelar esas operaciones.

e) A qué mientras se dilucida algo tan importante como una revisión constitucional procede suspender la ejecución y evitar daños inminentes y futuros a todas las Orta en especial a la nuestra que sería despojada de 128,000 metros cuadrados.

f) Adquiridos hace 18 años, y la violación manifiesta de esa sentencia que fue emitida antes de la instrucción del expediente en franca violación a sus derechos.

g) A que la INMOBILIARIA LEONEL TAVERAS, SRL tiene una constancia anotada aérea sin ocupación, y pretende imponerse sobre un inmueble ya deslindando.

h) A que la prescripción para demandar la nulidad de una convención es un asunto de derecho público, que se opone a todas las personas, de forma independiente, por lo cual la INMOBILIARIA LEONEL TAVERAS, SRL, no puede pretender ignorancia y considerarse excluida de cumplir con la norma, lo cual es la razón de este litigio, su constante desconocimiento de derechos inmobiliarios registrados, el derecho de propiedad y las normas jurídicas.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

i) A que la INMOBILIARIA LEONEL TAVERAS, SRL, pretende incorporar al proceso una demanda en intervención del SR. JUAN ENRIQUE VALDEMORA FELICIANO, a través de un acto realizado sin cumplir con los plazos mínimos, ni con el artículo 339 del Código de Procedimiento Civil, ni permitir a esa parte defenderse en juicio, ya que no le interesa que esta se defienda.

j) A que la demanda en nulidad interpuesta por INMOBILIARIA LEONEL TAVERAS, SRL es tardía, irregular y carente de calidad y capacidad, ya que los derechos del SR. LUIS CONRADO CEDEÑO fueron adquiridos, a la vista de un certificado de título, validado por el Registro de Títulos, siendo debidamente registrados el 5 de junio del año dos mil (2000).

k) A que el SR. LUIS CONRADO CEDEÑO, es un tercero adquirente, de buena fe y a título oneroso, que ha comprado a la vista de un certificado de título y de certificaciones de cargas y gravámenes ejecutada por el Registro de Título, al cual no le son oponibles. Y posteriormente esos derechos fueron debidamente deslindados por su propietario.

5. Argumentos jurídicos del demandado en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia

Los demandados, Banco Múltiple BHD, Glamis S.R.L., San Juan Shopping Center, Constructora e Inmobiliaria La Altagracia S.A., Construcciones Minería Virgen de La Altagracia (Connivial), y los señores Jesús Montaña, Domingo García, José Osiris Núñez, Luis Ramón Francis y Roberto Leonel Taveras Salcedo, no depositaron escrito de defensa, no obstante haberles sido notificado

Expediente núm. TC-07-2025-0008, relativo a la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia incoada por los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, respecto de la Sentencia núm. 20, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de febrero del dos mil dieciocho (2018).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

el escrito que contiene la demanda de la especie.

6. Pruebas documentales

En el expediente de la presente demanda en suspensión de ejecución de decisión jurisdiccional figuran, entre otros, los documentos siguientes:

1. Escrito que contiene la demanda en suspensión de ejecución de decisión jurisdiccional depositado por los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el trece (13) de abril del dos mil dieciocho (2018).
2. Copia de la Sentencia núm. 20, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de febrero del dos mil dieciocho (2018).
3. Copias de cinco (5) memorándums emitidos por la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el veintiséis (26) de julio del dos mil veintitrés (2023).
4. Copia del Acto núm. 229/2018, instrumentado por el ministerial Ramón Alexis de la Cruz² el diecinueve (19) de abril del dos mil dieciocho (2018).

² Alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia La Altagracia.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS
DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

El conflicto de la especie se origina en la litis sobre derechos registrados en nulidad de venta y de deslinde realizado dentro de las parcelas núm. 68-B y 68-B-004-16699, del distrito catastral núm. 11/3ra del municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por el señor Luis Conrado Cedeño (hoy sucesores de Luis Conrado Cedeño), en contra de Glamis S.R.L., San Juan Shopping Center, Constructora e Inmobiliaria La Altagracia S.A., y los señores Jesús Montaña, Domingo G García, José Osiris Núñez, Luis Ramón Francis y Roberto Leonel Taveras Salcedo. Para el conocimiento de dicha demanda fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, el cual —entre otras cosas— declaró nulo el deslinde, canceló los certificados de título y pronunció la nulidad absoluta de los contratos de compraventa de los terrenos ubicados dentro de las referidas parcelas, manteniendo con todas sus fuerzas y vigor las constancias anotadas, certificados de título y certificación de acreedor de las entidades Banco Múltiple BHD, Glamis S.R.L., San Juan Shopping Center, Constructora e Inmobiliaria La Altagracia S.A., Construcciones Minería Virgen de La Altagracia (Connivial), y los señores Jesús Montaña, Domingo García, José Osiris Núñez, Luis Ramón Francis y Roberto Leonel Taveras Salcedo; todo mediante la Sentencia núm. 2016-091, dictada el quince (15) de abril del dos mil dieciséis (2016).

Inconformes, los sucesores del señor Luis Conrado Cedeño recurrieron en apelación ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el cual, por medio de la Sentencia núm. 201600228, dictada el veintiocho (28) de diciembre del dos mil dieciséis (2016), rechazó el referido recurso. En

Expediente núm. TC-07-2025-0008, relativo a la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia incoada por los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, respecto de la Sentencia núm. 20, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de febrero del dos mil dieciocho (2018).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

desacuerdo, dichos señores sometieron un recurso de casación que fue rechazado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, a través de la Sentencia núm. 20, dictada el catorce (14) de febrero del dos mil dieciocho (2018), la cual, a su vez, fue objeto de un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional y, por separado, de la demanda en suspensión de ejecución que actualmente ocupa nuestra atención.

8. Competencia

El Tribunal Constitucional es competente para conocer de la presente demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia, en virtud de los artículos 185.4 de la Constitución; 9 y 54.8 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio del dos mil once (2011) y de los precedentes de esta corporación constitucional.

9. Rechazo de la presente demanda en suspensión de ejecución de sentencia

El Tribunal Constitucional estima que la presente demanda en suspensión de ejecución de decisión jurisdiccional debe ser rechazada, en atención a los razonamientos siguientes:

9.1. Como hemos visto, este colegiado fue apoderado de una demanda en suspensión de ejecución contra la Sentencia núm. 20, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de febrero del dos mil dieciocho (2018), decisión que rechazó el recurso de casación interpuesto por los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, contra la Sentencia núm. 201600228, dictada por el Tribunal

Expediente núm. TC-07-2025-0008, relativo a la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia incoada por los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, respecto de la Sentencia núm. 20, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de febrero del dos mil dieciocho (2018).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Superior de Tierras del Departamento Este el veintiocho (28) de diciembre del dos mil dieciséis (2016).

9.2. Mediante su demanda en suspensión, los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, procuran que el Tribunal Constitucional adopte esta medida hasta tanto decida lo principal, es decir, el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional sometido contra la aludida sentencia núm. 20. Es bien sabido que este colegiado cuenta con la facultad de disponer, a solicitud de parte interesada, la suspensión de los efectos de decisiones jurisdiccionales que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, así como de sentencias dictadas en materia de amparo, según el artículo 54.8 de la Ley núm. 137-11, que reza como sigue: *El recurso no tiene efecto suspensivo, salvo que, a petición, debidamente motivada, de parte interesada, el Tribunal Constitucional disponga expresamente lo contrario.*

9.3. La lectura de este texto legal revela, no obstante, que el legislador concibió como una excepción la suspensión de la ejecución de las decisiones que hayan sido recurridas en revisión y, asimismo, que la petición solo procede cuando exista adecuada motivación de parte interesada.³ En este sentido, por medio de la Sentencia TC/0255/13 esta sede dictaminó que [...] *la suspensión es una medida de naturaleza excepcional, en razón de que su otorgamiento afecta “la tutela judicial efectiva de la parte contra la cual se dicta, privándola de la efectividad inmediata de la sentencia dictada en su favor.* Respecto a la

³ Ver Sentencia TC/0040/12.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

finalidad de la figura de la suspensión, este colegiado dispuso asimismo en la Sentencia TC/0063/13 lo siguiente:

«La figura de la suspensión, como otras medidas cautelares, existe para permitir a los tribunales otorgar una protección provisional a un derecho o interés, de forma que el solicitante no sufra un daño que resulte imposible o de difícil reparación en el caso de que una posterior sentencia de fondo reconozca dicho derecho o interés».

9.4. En este mismo orden de ideas, con base en la orientación precitada, el Tribunal Constitucional decidió, asimismo, en la Sentencia TC/0243/14, que la regla aplicable a las solicitudes de suspensión solo se justifica [...] *en casos muy excepcionales, cuando su ejecución ocasione perjuicios irreparables al demandante*. En cuanto a la definición de perjuicio irreparable, en ese mismo fallo fue establecido que: [...] *por perjuicio irreparable ha de entenderse aquel que provoque que el restablecimiento del recurrente en el derecho constitucional vulnerado sea tardío y convierta el recurso en meramente ilusorio o nominal*. Siguiendo con esta línea jurisprudencial, este colegiado dictaminó, además, posteriormente, en la Decisión TC/0199/15 que [...] *el mecanismo de la suspensión de las decisiones recurridas en revisión ante el Tribunal Constitucional no puede convertirse en una herramienta para impedir que los procesos judiciales lleguen a su conclusión [...]*. En dicho pronunciamiento, fue igualmente decidido que, para decretar la suspensión de ejecución de una decisión [...] *resulta absolutamente necesario que el demandante en suspensión demuestre la posibilidad razonable de que pueda realmente experimentar un **daño irreparable**⁴ como consecuencia de la ejecución de la sentencia*.

⁴ Subrayado nuestro.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

9.5. Al respecto, conviene también mencionar que esta corporación constitucional, en relación a solicitudes de suspensión de ejecución con características muy similares al caso que nos ocupa, dictó las Sentencias TC/0357/21, TC/0286/22, TC/0728/23, TC/0876/23 y TC/0348/24 (reiterando la solución adoptada en la Sentencia TC/0046/13), mediante las cuales expresó lo siguiente:

h. Este tribunal constitucional afirmó en su Sentencia TC/0046/13, del tres (3) de abril de dos mil trece (2013), [que] en el presente caso, el recurrente no especifica en qué consiste el daño que le ocasionaría la ejecución de dichas sentencias, limitándose a referirse sobre cuestiones que pertenecen más bien al fondo del recurso de revisión, criterio que posteriormente reiteró con ocasión de emitir las sentencias: TC/0063/13, del diecisiete (17) de abril de dos mil trece (2013), y TC/0159/14, del veintitrés (23) de julio de dos mil catorce (2014).

9.6. En el presente caso, los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, no presentaron ningún motivo específico con relación a los perjuicios irreparables que le causa la sentencia objeto de la demanda en suspensión, capaz de lograr que se admita el otorgamiento de la medida solicitada. Obsérvese, en efecto, que los referidos demandantes, en vez de evidenciar el daño o la posible existencia de un perjuicio irreparable que conlleve adoptar esa medida de naturaleza excepcional, se limitó a plantear argumentos de fondo relativos a presunta afectación del derecho de propiedad, sustentando en una aparente condición de tercer adquiriente que ostentaba el fenecido señor Luis Conrado Cedeño, en relación con la compra y venta de los terrenos que operó dentro de las parcelas núm. 68-B y 68-B-004-16699, del distrito catastral núm. 11/3ra del municipio



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Higüey, provincia La Altagracia, cuestión que debe ser abordada por este colegiado al fallar el asunto principal; es decir, el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional contenido en el expediente TC-04-2025-0059, por lo que procede declarar buena y valida, en cuanto a la forma la presente demanda en suspensión y rechazarla en cuanto al fondo.

Esta decisión, aprobada por los jueces del tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida.

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

DECIDE:

PRIMERO: ADMITIR, en cuanto a la forma, la demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia incoada por los sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, respecto de la Sentencia núm. 20, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de febrero del dos mil dieciocho (2018).

SEGUNDO: RECHAZAR, en cuanto al fondo, la referida demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia, con base en la motivación que figura en el cuerpo de la presente sentencia.

TERCERO: ORDENAR la comunicación de esta sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la demandante, sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, así como a los demandados Banco Múltiple BHD, Glamis S.R.L.; San Juan Shopping Center, Constructora e Inmobiliaria La Altagracia S.A., Construcciones Minería Virgen de La Altagracia (Conmivial), y los señores Jesús Montaña, Domingo



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

García, José Osiris Núñez, Luis Ramón Francis y Roberto Leonel Taveras Salcedo.

CUARTO: DECLARAR la presente demanda libre de costas, al tenor de lo que dispone el artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y los Procedimientos Constitucionales, de trece (13) de junio del dos mil once (2011).

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; Alba Luisa Beard Marcos, jueza; Manuel Ulises Bonnelly Vega, juez; Sonia Díaz Inoa, jueza; Army Ferreira, jueza; Domingo Gil, juez; Amaury A. Reyes Torres, juez; María del Carmen Santana de Cabrera, jueza; José Alejandro Vargas Guerrero, juez.

La presente sentencia fue aprobada por los señores jueces del Tribunal Constitucional, en la sesión del pleno celebrada en fecha tres (3) del mes de marzo 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