



SENTENCIA DEL 16 DE MAYO DE 2012, NÚM. 27

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 30 de marzo de 2010.

Materia:Tierras.

Recurrente:Marcio Francisco Abreu.

Abogados:Lic. Freddy A. González Guerrero, Licda. Maribel Álvarez.

Recurrida:Anacaona Valenzuela Vda. Pimentel.

Abogados:Lic. Genaro Manuel Vioria y Licda. Minelva Altagracia Veloz Tiburcio.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 16 de mayo de 2012.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Marcio Francisco Abreu, dominicano, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 050-0023161-2, domiciliado y residente en Los Coralitos, Jarabacoa, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 30 de marzo de 2010, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Lic. Minelva Altagracia Veloz Tiburcio, abogada de la recurrida, Anacaona Valenzuela Vda. Pimentel;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 20 de mayo de 2010, suscrito por el Lic. Freddy A. González Guerrero, por sí y por la Lic. Maribel Alvarez, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 050-0030695-0 y 050-0030720-6, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 11 de junio de 2010, suscrito por el Lic. Genaro Manuel Viloría, por sí y por la Lic. Minelva Altagracia Veloz Tiburcio, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0098079-2 y 050-0022908-7, respectivamente, abogados de la recurrida;

Que en fecha 30 de noviembre de 2011, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Pedro Romero Confesor, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 14 de mayo de 2012 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los magistrados Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una Litis Sobre Derechos Registrados correspondiente a la Parcela núm. 366 del Distrito Catastral núm. 3 del municipio Jarabacoa, provincia La Vega, interpuesta por los Licdos. Minelva Altagracia Veloz Tiburcio y Genaro Manuel Viloría, en representación de la actual recurrida, Anacaona Valenzuela Vda. Pimentel, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, quien dictó en fecha 29 de mayo de 2009, la Decisión núm. 2009-0141, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 9 de julio de 2009, suscrito por los Licdos. Freddy González Guerrero y Maribel Alvarez, en representación de Marcio Francisco Abreu, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “1ro.: Rechaza el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrente por los motivos expuestos en esta sentencia; 2do.: Acoge en la forma y Rechaza en el fondo el Recurso de Apelación de fecha 9 de julio del 2009, interpuesto por los Licdos. Freddy Alberto González Guerrero y Maribel Alvarez, en representación del Sr. Marcio Abreu; 3ro.: Acoge las conclusiones formuladas por los Licdos. Genaro Manuel Viloría y Minelva Altagracia Veloz Tiburcio en

representación de la Sra. Anacaona Valenzuela de Pimentel por procedentes y bien fundadas; 4to.: Confirma la Decisión No. 2009-0141, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original el 29 de mayo del 2009, en relación con la Litis Sobre Derechos Registrados, en la Parcela No. 366, del Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega, cuyo dispositivo es el siguiente: Primero: Se acoge, en cuanto a la forma y en cuanto al fondo la instancia introductiva depositada en la secretaría común de los Tribunal de Tierras de Jurisdicción Inmobiliaria de La Vega, en fecha 30 de mayo del año 2008, y las conclusiones en audiencia de fecha 11 de marzo del 2009, por la Licda. Minelva Alt. Veloz Tiburcio y Genaro Manuel Viloría, actuando en representación de la Sra. Anacaona Valenzuela de Pimentel, en solicitud de litis sobre derechos registrados y nulidad de acto de venta, de la Parcela No. 366, del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega por estar bien fundamentado y amparado en base legal; Segundo: Se acoge en cuanto a la forma, Se rechaza en cuanto al fondo las conclusiones incidentales sobre el medio de inadmisión planteado en audiencia, reservado para ser fallado conjuntamente con el fondo y las conclusiones al fondo solicitada en audiencia de fecha 11 de marzo del 2009 de la Licda. Maribel Alvarez, por sí y por el Lic. Freddy Alberto González G., en representación del Sr. Marcio Francisco Abreu, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; Tercero: Anular como al efecto anula, el acto de venta condicional de fecha 28 de octubre del año 1987, legalizado por el Dr. Néstor Pérez Heredia, notario público de los del número para el Distrito Nacional, por haber sido sustituido por el acto de venta definitivo en fecha 15 de mayo del año 1989, mediante acto legalizado por el Dr. Rafael Alvarez Castellanos, notario público de los del número para el Municipio de Jarabacoa, con una extensión superficial de 2 tareas y media según consta en dicho acto; Cuarto: Se rechaza la prescripción del artículo 2262 del Código Civil Dominicano planteada por el Sr. Marcio Francisco Abreu a través de sus abogados apoderados por falta de fundamento y no ser aplicable al presente caso; Quinto: Ordenar como al efecto ordena, al Sr. Marcio Francisco Abreu, la entrega inmediata del inmueble objeto de la presente litis a favor de la Sra. Anacaona Valenzuela Vda. Pimentel y/o Sociedad Salesiana; Sexto: Condena al Sr. Marcio Francisco Abreu, al pago de las costas del procedimiento en provecho de los Licdos. Genaro Manuel Viloría y Minelva Altagracia Veloz Tiburcio, por haberlas avanzado en su totalidad; Séptimo: Ordena a la Licda. Minelva Alt. Veloz Tiburcio y Lic. Genaro Manuel Viloría, en representación de la Sra. Anacaona Valenzuela de Pimentel, notificar esta sentencia a la Licda. Maribel Alvarez y Lic. Freddy Alberto González, en representación del Sr. Marcio Francisco Abreu, para su conocimiento y fines de lugar; Octavo: Se ordena comunicar esta sentencia a la Dirección Regional de Mensura Catastral Depto. Norte, Registradora de Títulos del Depto. de La Vega y demás partes interesadas para su conocimiento y fines de lugar; 5to.: Condena al Sr. Marcio Francisco Abreu al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Genaro Manuel Viloría y Minelva Altagracia Veloz Tiburcio, abogados que afirman haberlas avanzado”;

Considerando, que el recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: Primer Medio: Errónea interpretación del medio de inadmisión planteado; Segundo Medio: Desigualdad entre las partes, errada valoración de las pruebas y errónea aplicación del derecho;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio, el recurrente alega en síntesis que el tribunal a-quá, para rechazar el medio de inadmisión relativo a la prescripción de la acción, estableció que el acto de venta bajo firma privada que se pretende anular no fue objeto de registro y por esa razón la acción no puede estar prescrita; que en este sentido, dicho tribunal hizo una errada interpretación al artículo 1328 del Código Civil pues esa disposición solo aplica para los terceros no así para los suscribientes del acto, para quienes el mismo es válido desde el día en que han firmado; que desde la firma del acto de venta objeto de la litis, que es 28 de octubre de 1987, han transcurrido más de 20 años, por tanto, la acción que ha intentado la propietaria está prescrita por

aplicación del artículo 2262 del Código Civil;

Considerando, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, para rechazar el medio de inadmisión por prescripción de la litis interpuesta en fecha 30 de mayo de 2008, tendente a la nulidad del acto denominado promesa de venta, suscrito en fecha 28 de octubre de 1987, sustentó que como dicho acto no había sido objeto de publicidad registral y, además, la intención de ejecutarlo se materializó en el 2008 cuando el señor Marcio Francisco Abreu, parte recurrente en casación, lo presentó para evitar el desalojo que había intentado la señora Anacaona Valenzuela ante el Abogado del Estado, la acción no estaba prescrita;

Considerando, que lo invocado por el recurrente se centra en que por analogía de lo dispuesto en el artículo 1328 del Código Civil que indica “que los actos bajo firma privada no tienen fecha contra terceros, sino desde su registro”, el Tribunal a-quo hizo una errada interpretación; que esta Sala de la Suprema Corte de Justicia sostiene que en relación a las partes envueltas en la litis, Anacaona Valenzuela, recurrida, en su calidad de vendedora, y Marcio Francisco Abreu, recurrente, en su calidad de comprador, el acto surte efecto desde su suscripción, siendo éste el punto de partida para accionar contra el indicado acto; que ciertamente toda acción tendente a anular un acuerdo consensual impulsado por una de las partes contratantes tiene un plazo; que el plazo para que la acción pueda considerarse prescrita frente a los contratantes se inicia desde el momento en que estos suscriben el mismo; pero, del examen de la sentencia impugnada se evidencia que las partes, con posterioridad al acto de venta condicional de fecha 28 de octubre de 1987 suscribieron otro acto de venta recayendo sobre el mismo inmueble, a diferencia de que en el último acto se daba constancia del pago del precio, denominándose como acto de venta, por consiguiente, se había dejado sin efecto el primero, es decir, el acto de fecha 28 de octubre de 1987 contentivo de venta condicional había quedado invalidado y sustituido por el de fecha 15 de mayo de 1989; que la parte recurrida, entendiendo esto, no tenía necesidad de actuar en consecuencia frente a un acuerdo que por convenio entre las partes había quedado sin efecto, por ello el interés de la señora Anacaona Valenzuela de invalidar judicialmente el acto nace cuando en el año 2008 el señor Marcio Francisco Abreu, pretende utilizarlo para afectar los derechos de la indicada señora en relación al inmueble objeto de la litis, por tanto, la regla de la prescripción extintiva la cual procura sancionar la falta de interés por no accionar en un tiempo determinado, no le es aplicable a la actual recurrida pues su interés nació a partir del año 2008;

Considerando, que por los antes expuesto, esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, tomando en cuenta criterios jurisprudenciales y doctrinales, ha decidido utilizar las consideraciones anteriores como sustitución parcial de los motivos dados por la Corte a-qua para rechazar el medio de inadmisión basado en la prescripción y así preservar el indicado fallo, por consiguiente, se rechaza el medio invocado;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio, el recurrente alega en síntesis que no obstante la prescripción, el tribunal a-qua se avoca al conocimiento del fondo del asunto y, al ponderar los documentos y los testimonios, establece de forma errónea que Marcio Francisco Abreu compró a la señora Anacaona Valenzuela solo una vez y una sola porción de la parcela equivalente a dos tareas y media, desconociendo que existen dos actos de ventas suscritos entre las partes envueltas en la presente litis; que de acuerdo a las declaraciones tomadas en cuenta por el tribunal a-qua, la propietaria donó el resto de la parcela a la Sociedad Salesiana, sin embargo, en ninguna de las instancias estos demostraron tener documento que avalara dicha situación y la única propietaria del inmueble es Anacaona Valenzuela Vda. Pimentel, la cual en su indicada calidad, debe garantía al actual recurrente, con lo cual el tribunal hizo una mala aplicación del derecho e interpretó los actos de ventas de la forma que no es, sobre todo cuando el actual recurrente es la única persona

que ha ocupado el inmueble;

Considerando, que los jueces del fondo son soberanos para interpretar las convenciones objeto del litigio que les son sometidas, quienes apreciando los hechos y circunstancias determinan la intención real de quienes contratan; que al analizar la sentencia impugnada y los documentos que reposan en el expediente formado con motivo del recurso de casación, hemos podido apreciar que la Corte a-qua hizo una correcta interpretación de los actos de ventas intervenidos entre las partes en litis, al determinar la verdadera intención de las partes en los actos antes referidos, aclarando para la litis en cuestión que en realidad el acto de venta suscrito en 1987 fue sustituido por el de 1989, con lo cual no queda dudas en cuanto a que fue solamente una porción lo que la recurrida le vendió al recurrente, por lo que el medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que la sustitución de motivos es una técnica casacional que permite la economía de un reenvío logrando, por un lado, evitar el estancamiento de los procesos en jurisdicción inferior, y por otro, fortalecer una decisión en la cual su dispositivo puede ser mantenido, como ocurre en la especie;

Considerando, que en mérito de las razones expuestas y en adición a los motivos que aquí se sustituyen de la sentencia impugnada, procede rechazar el presente recurso de casación;

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Marcio Francisco Abreu, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 30 de marzo de 2010, en relación a la Parcela núm. 366, del Distrito Catastral núm. 3, del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena al recurrente al pago de las costas en provecho de los Licdos. Genaro Manuel Viloría y Minelva Altagracia Veloz Tiburcio, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 16 de mayo de 2012, años 169° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marin, Robert C. Placencia Alvarez y Edgar Hernández Mejía. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do