



SENTENCIA DEL 26 DE MARZO DE 2014, NÚM. 32

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 10 de mayo de 2013.

Materia:Tierras.

Recurrentes:Julio César Morales Peña y compartes.

Abogados:Dres. Eladio de Jesús Mirambeaux Casso y Santiago Comprés Balbi.

Recurridos:Santa Silvia Cordero Santana y compartes.

Abogados:Licdos. Francisco Cordero Morales y Alberto Valenzuela de los Santos.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 26 de marzo de 2014.

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 Julio César Morales Peña, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1410919-2, domiciliado y residente en la calle San Rafael núm. 3, municipio de Cevicos, Provincia Sánchez Ramírez, quien actúa en nombre y representación de su madre y hermanas, señoras: Miriam, Yolanda del Carmen Ramírez, Raisa del Pilar Morales y Cesarina Morales, herederos y continuadores

jurídicos de Julio César Morales Frías, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 10 de mayo de 2013, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 12 de agosto de 2013, suscrito por los Dres. Eladio de Jesús Mirambeaux Casso y Santiago Comprés Balbi, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 049-0001203-2 y 087-0000757-1, respectivamente, abogados de los recurrentes, 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 6 de septiembre de 2013, suscrito por los Licdos. Francisco Cordero Morales y Alberto Valenzuela de los Santos, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0700379-0 y 015-0000293-4, respectivamente, abogados de los recurridos Santa Silvia Cordero Santana, Juana Francisca Cordero, Anny María Cordero, Yudelka Altagracia Cordero, Deyaniris del Pilar Cordero, Luz Milenis Cordero, José Israel Cordero Santana, Thelma Esperanza Cordero Santana, Rafael Antonio Cordero, Arelis Altagracia Cordero, Euripides Rafael Cordero, Nisson Rafael Cordero, Dellaniris del Pilar Cordero Rosario, Yudorca Altagracia Cordero Rosario, Juana Francisca Cordero Rosario, Andy María Cordero Morales y Marta Elena Cordero Morales;

Que en fecha 5 de marzo de 2014, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 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 la Litis sobre Derechos Registrados (Demanda en nulidad de Venta y Determinación de Herederos, resolución del Tribunal Superior de Tierras y Certificado de Título), dentro de la Parcela núm. 102 del Distrito Catastral núm. 20, del Municipio de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de dicha ciudad, dictó en fecha 25 de noviembre de 2011, la sentencia núm. 2011-0380, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechazar, la demanda en nulidad de Certificado de Título, resolución del Tribunal Superior de Tierras, Contrato de Venta, Acto de Determinación de Herederos, interpuesta por los sucesores de María Pilar Santana, por conducto de sus abogados Licdos. Francisco Cordero Morales y Alberto Valenzuela de los Santos; Segundo: Acoger, la prescripción de la acción en nulidad del acto de venta de fecha 13 de octubre de 1977; Tercero: Condenar, a la parte demandada al pago de las costas procesales causadas, ordenando su distracción a favor y provecho del abogado concluyente Dr. Rafael Santo Domingo Sánchez Mena; Cuarto: Condenar al Registro de Títulos de Cotuí, lo siguiente: Levantar: cualquier nota de oposición que afecte este inmueble como producto de una litis; Mantener, con toda su fuerza y valor jurídico el Certificado de Título marcado con el núm. 80-521, expedido a favor de Julio César Morales”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoge como

bueno y válido el presente recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia núm. 2011-0380, de fecha 18 de julio del año 2011, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, por haber sido hecho en tiempo hábil y de acuerdo a la ley; Segundo: Acoge el recurso de apelación en la forma como lo plantea la instancia de la parte recurrente los Licdos. Francisco Cordero Morales, por sí y por el Lic. Isidro Castillo Jiménez, quienes actúan a nombre y representación de los Sres. Santa Silvia Cordero Santana, Juana Francisca Cordero, Anny María Cordero, Yuderka Altagracia Cordero, José Israel Cordero Santana, Thelma Esperanza Cordero Santana, Rafael Antonio Cordero, Arelis Altagracia Cordero Gálvez, Dellaniris del Pilar Cordero Morales, Andy María Cordero Morales y Marta Elena Cordero Morales; Tercero: Rechaza, en el fondo, las conclusiones de la parte recurrida, los Dres. Santiago Compres Balbi y Eladio de Jesús Mirambeaux Casso, quienes actúan a nombre y representación del Sr. Julio César Morales y compartes; Cuarto: Revoca en todas sus partes la sentencia incidental núm. 2011-0380, de fecha 18 de julio del año 2011, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez, por los motivos dados; Quinto: Envía el presente expediente al Juez de Jurisdicción Original de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez a fin de que este siga ponderando la litis en terrenos registrados entre los señores Julio César Morales y compartes y los señores Santa Silvia Cordero Santana y Juana Francisca Cordero y compartes, relativo a la Parcela núm. 102 del Distrito Catastral núm. 20, del Municipio de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez”;

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes proponen los siguientes medios: Primer Medio: Violación de la ley. Violación de los artículos 1304 y 2262 del Código Civil, 62 de la ley núm. 108-05 y 44 de la Ley núm. 834. Falta de base legal e insuficiencia de motivos; Segundo Medio: Violación del artículo 1315 del Código Civil; Tercer Medio: Contradicción de motivos y contradicción entre los motivos y el dispositivo. Violación de los artículos 195 y 196 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras;

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación.

Considerando, que en su memorial de defensa la parte recurrida, señores Santa Silvia Cordero Santana y compartes solicitan la inadmisibilidad del presente recurso de casación y para justificar su pedimento alegan que la sentencia recurrida no es susceptible de este recurso al no haber juzgado el derecho, sino que lo que decidió fue enviar el expediente ante la Jurisdicción Original para que siguiera ponderando la litis en terrenos registrados de que se trata;

Considerando, que al examinar el pedimento de inadmisibilidad propuesto por la parte recurrida y luego de evaluar la sentencia impugnada se advierte, que la misma decide sobre el recurso de apelación intentado por la parte hoy recurrida en contra de la sentencia de primer grado que acogió el incidente de prescripción de la acción en nulidad de venta que fuera propuesto por la parte entonces demandada y hoy recurrente; que al instruir el recurso de apelación de que estaba apoderado, el Tribunal Superior de Tierras decidió acogerlo, revocando la sentencia de primer grado tras considerar que contrario a lo decidido en primer grado, dicha acción en nulidad de venta no estaba prescrita, sin avocarse a conocer el fondo del asunto, lo que resultaba potestativo para dicho tribunal, sino que remitió a las partes en litis ante el Tribunal de Jurisdicción Original, para que siguiera instruyendo el fondo del asunto; lo que indica que contrario a lo que alegan los impetrantes, al dictar esta sentencia, el Tribunal Superior de Tierras decidió de forma definitiva sobre el aspecto apelado relativo al incidente fundado en la prescripción de la acción en nulidad de venta y por ende dictó una sentencia interlocutoria al ser definitiva sobre un incidente, por lo que esta decisión si es susceptible del recurso de casación, lo que permite que esta Suprema Corte de Justicia pueda evaluar si al dictar esta decisión dichos jueces hicieron una correcta aplicación de la ley, conforme a lo previsto por el artículo 1ro. de la Ley sobre

Procedimiento de Casación; en consecuencia, se rechaza el pedimento de inadmisibilidad propuesto por la parte recurrida, al ser improcedente y mal fundado, lo que habilita a esta Tercera Sala para conocer el fondo del presente recurso;

En cuanto al recurso de casación.

Considerando, que en el primer medio de casación los recurrentes alegan en síntesis lo que sigue: “que el Tribunal Superior de Tierras al revocar la sentencia de primer grado que acogió la prescripción de la demanda, incurrió en la violación de los artículos 1304 y 2262 del Código Civil, además de que incurrió en el vicio de falta de base legal por falta e insuficiencia de motivos en razón de que con una simple lectura de la parte expositiva de su sentencia se puede colegir que ésta se contrae esencialmente a plantear que “no se ponderó ningún aspecto del fondo por lo que al rechazar la decisión sobre la prescripción abre nueva vez el expediente en Jurisdicción Original”, explicar dichos jueces los motivos que lo llevaron a adoptar esa decisión; que en el caso de la especie se trata de una litis sobre terreno registrado que persigue la nulidad de un certificado de título de fecha 22 de octubre de 1980, que ampara la parcela en litis y que fuera expedido a nombre del señor Julio César Morales, así como también el acto de venta bajo firmas privadas de fecha 13 de octubre de 1977, legalizado por el Dr. Manuel Ramón Núñez C., la resolución núm. 5719 de fecha 18 de junio de 1980 del Tribunal Superior de Tierras, en la cual se establece la existencia del referido acto de venta que sirvió de base a la expedición del certificado de título expedido en provecho de dicho señor y el acto de notoriedad pública de fecha 10 de febrero de 1973 del Juez de Paz de Cevicos, de donde se puede apreciar que se trata de documentos que datan de los años 1973, 1977 y 1980, es decir, que tienen más de 20 años de existencia, tal y como fue correctamente juzgado y decidido por la jurisdicción de primer grado al declarar que la acción interpuesta por los hoy recurridos estaba prescrita, puesto que la demanda fue interpuesta en fecha 2 de noviembre de 2010;

Considerando, que sigue alegando la parte recurrente “que el tribunal a-quo, no obstante el voto disidente del Magistrado Ramón Emilio Ynoa Peña, Juez miembro y sin fundamentar correctamente su decisión, procedió a revocar la sentencia de primer grado descartando la posibilidad de la prescripción y remitiendo de nuevo a que se conozca el fondo de la litis por entender que la prescripción comienza en curso desde que es hábil la acción y para ello tomó como punto de partida el oficio núm. 304-09 de fecha 8 de diciembre de 2009 del Ministerio Público de Cevicos, el cual contiene citación con fines de desalojo y en base a esto dicho tribunal entendió que es partir de este momento cuando los hoy recurridos tuvieron conocimiento de dichos documentos y bajo esta falsa apreciación procedió a rechazar la prescripción de la acción, sin observar que había sido interpuesta después de transcurridos los plazos establecidos en los artículos 1304 y 2262 del Código Civil, con lo que además de violar estas disposiciones incurrió en la violación de lo dispuesto en los artículos 62 de la Ley núm. 108-05 y 44 de la Ley núm. 834, que tratan sobre los medios de inadmisión, los que impiden que pueda ser evaluado el fondo del asunto, dictando una sentencia sin base legal al pretender que se estatuya sobre el fondo de una acción en nulidad de venta que ya estaba prescrita, por lo que debe ser casada esta decisión;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte, que para establecer que en la especie no estaba prescrita la acción en nulidad de venta intentada por los hoy recurridos y en base a esto revocar la sentencia de primer grado, remitiendo a las partes ante dicha jurisdicción para que siguiera instruyendo el fondo del asunto, el Tribunal Superior de Tierras se fundamentó entre otras, en las razones siguientes: “que las pruebas depositadas por los demandantes, tanto para su demanda introductiva en Jurisdicción Original como en el presente recurso de apelación se contraen a establecer la demanda en nulidad de certificado de título, resolución del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, contrato de venta y acto de

determinación de herederos, cuyas firmas jurídicas se presentan como litigio en terreno registrado donde resultó la sentencia recurrida núm. 2011-0380, la cual no se fue al fondo sino que acoge la solicitud de prescripción del demandado; que es cierto que han transcurrido más de 20 años entre la fecha en que se firmó el referido acto de venta bajo firma privada, sin embargo, es un principio jurídicamente acepado que la prescripción comienza su curso desde que es hábil la acción, es decir, que pueda estar ejercida y no ha sido negado por el apelado, que los sucesores han mantenido que se enteraron que los bienes relictos de la señora María Pilar Santana conocen que dichos bienes han sido traspasados cuando ellos son notificados por el señor Julio César Peña mediante oficio en el cual se contiene la cita núm. 304-09 (8 de diciembre de 2009), del Ministerio público de Cevicos, en su calidad de ocupante del inmueble en cuestión, lo que muestra que los sucesores apelantes ocupaban el referido inmueble; amén de que los sucesores han alegado que la adquisición obtenida por el recurrido señor Julio César Morales, no es una adquisición de buena fe, ya que no ha probado la forma como adquirió y a el mismo proceder a desalojar a los herederos de su legítima heredad, bien que es indiviso sin tomar en cuenta la fecha del oficio núm. 304/2009 y la fecha de la determinación de herederos del año 1973, del Juez de Paz que accionó en calidad de notario público, entre estas dos fechas existe un tiempo demasiado extenso que descarta la posibilidad de prescripción y remite de nuevo a que se conozca el fondo de la litis”;

Considerando, que el razonamiento anterior indica, que al establecer como lo hace en su sentencia que en la especie no estaba prescrita la acción en nulidad de venta intentada por los hoy recurridos y producto de ello revocar la sentencia de Jurisdicción Original, remitiendo a las partes ante este tribunal para que instruyera el fondo del asunto, al actuar de esta forma el Tribunal Superior de Tierras dictó una sentencia errónea y carente de base legal, incurriendo en contradicciones, desconociendo además, los efectos de la prescripción extintiva en materia inmobiliaria, así como el punto de partida para la configuración de la misma; ya que, en una parte de sus sentencia dicho tribunal estableció “que es cierto que han transcurrido más de 20 años desde la fecha en que se firmó el referido acto de venta bajo firma privada”; mientras que por otro lado, también estableció el criterio de que “el curso de la prescripción comienza desde que es hábil la acción en nulidad, es decir, a partir de que ésta pueda ser ejercida y como los sucesores de la señora María Pilar Santana se enteraron del traspaso de dicho inmueble cuando fueron notificados en desalojo por los hoy recurrentes, esto es, en fecha 8 de diciembre de 2009, esto descarta la prescripción de dicha acción aunque hayan transcurrido 20 años de la instrumentación del referido acto”; que este razonamiento del tribunal a-quo resulta erróneo, ya que desconoció el punto de partida de la prescripción de 20 años prevista por el artículo 2262 del Código Civil cuando se trata de acciones en nulidad sobre terrenos registrados; que en consecuencia, al establecer en su sentencia que el punto de partida para la prescripción de dicha acción era la fecha en que los hoy recurridos fueron notificados para que desalojaran el referido inmueble, esto es el 8 de diciembre de 2009, con esta aseveración dicho tribunal desvirtúa el efecto constitutivo, convalidante y oponible que proviene de un derecho registrado, con lo que también desconoce el alcance del principio legal que establece que sobre inmuebles registrados no existen derechos ocultos, tal como lo consagra el artículo 90, párrafo II de la Ley núm. 108-05; de donde se desprende que el punto de partida para la prescripción de dicha acción es a partir de la fecha de la recepción por las autoridades competentes del documento traslativo del derecho de propiedad que va a ser objeto de registro, esto es, a partir de que dicha venta fuera ejecutada por el Registro de Títulos;

Considerando, que constituyen hechos constantes del presente caso y que se extraen de la sentencia impugnada, que el acto de venta cuya nulidad fue cuestionada por los hoy recurridos fue instrumentado en fecha 13 de octubre de 1977; constando además, que en fecha 18 de junio de 1980, el Tribunal Superior de Tierras dictó una resolución que aprueba la transferencia y que ordena la expedición del certificado de título núm. 80-521, que amparaba el derecho de propiedad de los hoy recurrentes sobre la parcela en litis, certificado que fuera expedido

en fecha 22 de octubre de 1980; que en consecuencia, al no constar en dicha sentencia la fecha exacta en que fueron depositados en el registro de títulos los documentos relativos a dicha venta, esta Tercera Sala entiende pertinente establecer que el punto de partida para la acción en nulidad de la misma debe ser el de la fecha de expedición del indicado título de propiedad y con este cálculo se está preservando el derecho de defensa de los hoy recurridos, quienes ganaron un mayor tiempo para el ejercicio de su acción, puesto que es lógico presumir que siendo el acto de venta por ellos impugnados de fecha 13 de octubre de 1977, la fecha en que el mismo fue recibido por las autoridades del Registro de Títulos para fines de la ejecución de dicha venta y que es la que constituye el punto real de partida para accionar en nulidad contra la misma, debió ser muy anterior a la fecha de expedición del título correspondiente; que no obstante esta extensión del punto de partida de la prescripción de la acción en nulidad de venta, al examinar la sentencia impugnada se advierte, que la litis en derechos registrados intentada por los hoy recurridos con la finalidad de obtener la nulidad de dicha venta, fue incoada en fecha 2 de noviembre de 2010, de donde resulta evidente que dicha acción estaba ventajosamente prescrita en contra de los hoy recurridos, ya que entre el 22 de octubre de 1980 y el 2 de noviembre de 2010, había transcurrido mucho más de 20 años, por lo que el derecho de actuar de los hoy recurridos en contra de dicha venta, había sido afectado por la prescripción extintiva prevista por el artículo 2262 del Código Civil, el cual ha sido violado por el tribunal a quo; que al no reconocerlo así, y por el contrario proceder a revocar la sentencia de primer grado, que de forma apegada al derecho, había declarado prescrita dicha acción, el Tribunal Superior de Tierras dictó una sentencia carente de motivos que justifiquen lo que conduce a la falta de base legal, por lo que procede acoger el medio que se examina y se casa sin envío la sentencia impugnada a fin de que recobre todo su imperio la sentencia de primer grado, sin necesidad de ponderar los restantes medios del presente recurso;

Considerando, que de acuerdo al artículo 20, parte in fine, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando no se deje pendiente cosa alguna por juzgar la casación podrá ser sin envío del asunto, lo que aplica en el caso de la especie, ya que al casarse la sentencia impugnada, que de forma indebida estableció que la acción en nulidad de venta no estaba prescrita, esto permite que recobre todo su imperio la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que la había declarado prescrita, por lo que no puede ser juzgado el fondo de dicha litis al carecer los hoy recurridos del derecho de actuar;

Considerando, que cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal o por falta o insuficiencia de motivos, las costas pueden ser compensadas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, lo que aplica en el presente caso.

Por tales motivos, Primero: Casa sin envío la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 10 de mayo de 2013, relativa a la Parcela núm. 102 del Distrito Catastral núm. 20 del municipio de Cotuí, provincia María Trinidad Sánchez, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Compensa las costas.

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 26 de marzo de 2014, años 171° de la Independencia y 151° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. Grimilda Acosta, Secretaria General.

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

www.poderjudicial.gob.do