SENTENCIA DEL 31 DE AGOSTO DE 2022, NÚM. SCJ-TS-22-0806

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 31 de agosto de 2021.

Materia:Tierras.

PER1

Abogado:Lic. Rafael Herasme Luciano.

PER2

Abogados:Dr. José Enrique Alevante Taveras, Licdos. Jacinto Alevante Mendoza y López.

Juez ponente:Mag. Anselmo Alejandro Bello F.

Decisión: Rechaza

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 31 de agosto de 2022, año 179° de la Independencia y año 160° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por PER6 contra la sentencia núm. 202100381, de fecha 31 de agosto de 2021, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte,

cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 18 de noviembre de 2021, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Rafael Herasme Luciano, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. CED1 con estudio profesional abierto en la ADD1 Santo Domingo, Distrito Nacional y ad hoc en la ADD2 municipio Constanza, provincia La Vega, actuando como abogado constituido de PER6 dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. CED2 domiciliado en la ADD3 municipio Constanza, provincia La Vega.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 28 de enero de 2022, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. José Enrique Alevante Taveras y los Lcdos. Jacinto Alevante Mendoza y Onésimo Alexander Jiménez López, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. CED3 CED4 y CED5 con estudio profesional abierto en común, en la intersección formada por las ADD4 ADD5 Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de PER7 dominicano, provisto de cédula de identidad y electoral núm. CED6 domiciliado en la ADD6 provincia La Vega.

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 31 de enero de 2022, a las 10: 35 am., en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por las Lcdas. Marlyn Rosario Peña, Argely Báez Betances y Yunilda Altagracia Liberato Almánzar, dominicanas, tenedoras de las cédulas de identidad y electoral núms. CED7 CED8 y CED9 con estudio profesional abierto en común, en la oficina jurídica de su representado, actuando como abogadas constituidas del Banco Agrícola de la República Dominicana, institución del estado regida de conformidad con la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola y sus modificaciones, RNC 401007665, con domicilio social ubicado en la ADD7 Santo Domingo, Distrito Nacional, representado por su administrador general PER8 dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. CED10

4. Asimismo, fue presentada la defensa al recurso de casación mediante memorial depositado en fecha 31 de enero de 2022, a las 05: 00 pm., en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Licdos. Yonis Furcal Aybar, Alfredo Contreras Lebrón y Yannis Pamela Furcal María, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. CED11 CED12 y CED13 con estudio profesional abierto en común, en la ADD8 Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la razón social Siembra del Valle, SRL., entidad comercial organizada y establecida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC NFJ1 con domicilio social ubicado en la ADD9 municipio Constanza, provincia La Vega, representada por su gerente PER9 dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. CED14 domiciliada en la intersección formada por las ADD10 Santo Domingo, Distrito Nacional.

5. Mediante dictamen de fecha 1 de abril de 2022, suscrito por el Lcdo. Edwin Acosta Suárez, la Procuraduría General de la República estableció que procede rechazar el recurso de casación.

6. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 29 de junio de 2022, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

7. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, en relación con la parcela núm. 1100, DC. núm. 2, municipio Constanza, provincia La Vega, incoada por PER6 contra Santos PER10 y la entidad comercial Siembra del Valle, SRL., con la intervención forzosa del Banco Agrícola de la República Dominicana, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega dictó la sentencia núm. 02061900201, de fecha 17 de mayo de 2019, la cual declaró inadmisible por prescripción la demanda, al haber transcurrido más de 20 años desde la fecha en que fue inscrito el acto de venta en el Registro de Títulos correspondiente (19 de enero de 1983) y la demanda en nulidad del referido acto (26 de septiembre de 2017).

8. La referida decisión fue recurrida en apelación por PER6 dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202100381, de fecha 31 de agosto de 2021, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de apelación interpuesto en fecha 9 de julio de 2019 por el señor PER6 por medio de sus representantes legales licenciados Cleotilde Lagares Valdez, Marlyn Zunilda Moreno y Newton Francisco Brito Núñez en contra de la sentencia No. 0261900201 de fecha 17 de mayo del 2019 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, Sala II relativa a la ADD14 de municipio de Constanza, provincia La Vega, por la razones expuestas en el cuerpo de la presente sentencia; en consecuencia, SEGUNDO: CONFIRMA en todas sus partes la sentencia No. 0261900201 de fecha 17 de mayo del 2019 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, Sala II relativa a la parcela ADD15 de municipio de Constanza, provincia La Vega. TERCERO: ORDENA a la secretaria general de este Tribunal Superior, dar publicidad a la presente sentencia (sic).

III. Medios de casación

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “Errónea aplicación de la Ley 108-05. Violación al principio de imprescriptibilidad de derechos registrados. Violación a las normas constitucionales” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

10. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidentes

11. Es preciso aclarar, previo a la valoración de los incidentes propuestos por la parte correcurrida PER7 y la razón social Siembra del Valle, SRL., en sus respectivos memoriales de defensa, que algunos tienen una configuración distinta en su enunciación y lo desarrollado en su sustento, por tanto serán ponderados sobre la base de su justificación y de lo que aplica en derecho. En ese tenor solicita lo siguiente: a) la nulidad del acto núm. 2717/2021 de fecha 19 de noviembre de 2021, argumentando que no cumple con las formalidades establecidas en el artículo 6 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación y las disposiciones del artículo 61 del Código de Procedimiento Civil, aduciendo que únicamente le fue notificado el recurso de casación, obviando emplazarla y notificarle copia del auto del presidente que autoriza a dicho emplazamiento; b) la nulidad del acto núm. 112/2022 de fecha 14 de enero de 2022, contentivo de la notificación del recurso de casación y del auto del presidente, sustentada en que no indica el domicilio del recurrente en el Distrito Nacional y viola el plazo de 30 días para notificar y emplazar a los recurridos, acorde lo dispone el artículo 7 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación; c) la inadmisibilidad del recurso de casación por haberse depositado ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en violación al artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre PLA1 al artículo 69. 10 de la Constitución dominicana, y ser violatorio al plazo prefijado, en razón de que la sentencia impugnada en casación fue notificada el 14 de octubre de 2021, mediante acto núm. 2448/2021 y conforme la certificación emitida por el secretario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 30 de noviembre de 2021, se establece que a la fecha no existía un recurso de casación.

12. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

a) en cuanto a la nulidad de los actos núms. 2717/2021 y 112/2022

13. Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación es del criterio, que si bien es cierto que el artículo 6 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación dispone, a pena de nulidad, las indicaciones que deberá contener el emplazamiento, no menos verdad es que tal sanción ha sido establecida para los casos en que sus omisiones impidan oportunamente al acto llegar a su destinatario o que de cualquier otro modo lesione el derecho de defensa; que esta Tercera Sala verificó que a pesar de que los actos núms. 2717/2021 y 112/2021, de fechas 19 de noviembre de 2021 y 14 de enero de 2022, instrumentados por PER11 alguacil ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza, provincia La Vega, contienen las omisiones e irregularidades señaladas por la parte correcurrida PER7 y la razón social Siembra del Valle, SRL., en tanto que el primero solo notifica el memorial de casación, y mediante el segundo se notifica nuevamente el indicado memorial de casación, pero conjuntamente con el auto del presidente que autoriza el emplazamiento a la parte recurrida, dichos actos

cumplieron con su objetivo, que es poner en conocimiento a la parte recurrida del recurso de casación interpuesto; que esta Suprema Corte de Justicia ha establecido que por aplicación de la máxima no hay nulidad sin agravio, que la nulidad no puede ser pronunciada sino cuando el adversario que la invoca pruebe el agravio que le causa la irregularidad, aún cuando se trate de una formalidad sustancial o de orden público; por tanto, para que se pueda declarar la nulidad de un acto, es preciso que su destinatario demuestre que la inobservancia o irregularidad invocada le haya causado perjuicios en el ejercicio de sus medios de defensa, lo que no se ha alegado ni se observa en el presente caso, ya que la parte correcurrida PER7 y la razón social Siembra del Valle, SRL., ha depositado y notificado tanto su memorial de defensa como su constitución de abogado; por lo que los incidentes examinados deben ser desestimados.

b) en cuanto a la caducidad del recurso de casación

14. El artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece que: el procedimiento para interponer este recurso estará regido por la Ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto.

15. El artículo 7 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, dispone que habrá caducidad del recurso, cuando el recurrente no emplazare al recurrido en el término de treinta días, a contar de la fecha en que fue proveído por el presidente el auto en que se autoriza el emplazamiento.

16. Al examinar el expediente que nos ocupa se pudo determinar que la parte hoy recurrente depositó el recurso de casación en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia en fecha 18 de noviembre PLA2 en la misma fecha el presidente de la Suprema Corte de Justicia dictó el auto autorizándolo a emplazar a la parte recurrida, realizando ese emplazamiento por actos núms. 2717/2021 y 112/2022, de fechas 19 de noviembre PLA2 14 de enero de 2022, instrumentados por PER11 alguacil ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza, provincia La Vega.

17. En ese tenor, para el cómputo del plazo debe ser observado lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, que prescribe que todos los plazos en materia de casación son francos, razón por la cual y, de acuerdo con la regla general establecida en el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, no se computa el día que inicia el plazo (dies ad quo) siendo la fecha de emisión del auto, ni el día que expira (dies ad quem). De igual manera, si el último día para su notificación no es laborable, se prorrogará al siguiente día hábil y se aumentará en razón de la distancia, entre el domicilio de la parte emplazada y la Suprema Corte de Justicia, observando la regla prevista en el artículo 1033 del referido código.

18. En ese sentido, de la valoración de acto de emplazamiento núm. 112/2022, se advierte que tanto el recurso como el auto de emplazamiento fue notificado en el municipio Constanza, provincia La Vega; que, siendo dictado el auto que autorizó a emplazar el 18 de noviembre de 2021, el último día franco para realizar el emplazamiento era el domingo 19 de diciembre de 2021, que al ser no laborable, debe extenderse hasta el próximo día hábil, en este caso lunes 20 de diciembre de 2021, al cual debe adicionársele 5 días en razón de la distancia de 140.6 kilómetros que existe entre el domicilio de la parte emplazada y el Distrito Nacional, lugar donde se encuentra la sede de la Suprema Corte de Justicia, resultando que el último día hábil para emplazar a la parte recurrida era el 25 de diciembre de 2021, por lo que, al ser realizado en fecha 14 de enero 2022, evidencia que fue realizado cuando el plazo de los 30 días había vencido.

19. No obstante lo anterior, el estudio del acto núm. 2717/2021, de fecha 19 de noviembre de 2021 revela, que el recurso fue notificado en el municipio Constanza, provincia La Vega; que, siendo dictado el auto que autorizó a emplazar el 18 de noviembre de 2021, el último día franco para realizar el emplazamiento era el domingo 19 de diciembre de 2021, que al ser no laborable, debe extenderse hasta el próximo día hábil, en este caso lunes 20 de diciembre de 2021, al cual debe adicionársele 5 días en razón de la distancia de 140.6 kilómetros que existe entre el domicilio de la parte emplazada y el Distrito Nacional, lugar donde se encuentra la sede de la Suprema Corte de Justicia, resultando que el último día hábil para emplazar a la parte recurrida era el 25 de diciembre de 2021, por lo que, al ser realizado en fecha 19 de noviembre de ese mismo año, evidencia que fue realizado en tiempo hábil, por tanto, no procede declarar la caducidad del recurso, sustentada en que el emplazamiento realizado mediante el referido acto núm. 112/2021, se realizó fuera de plazo de los 30 días establecido por el artículo 7 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, para los emplazamientos, en razón de que acto núm. 2717/2021, contentivo también de notificación de recurso, se realizó dentro del comentado plazo, así las cosas, se rechazan las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida.

c) En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación por haberse depositado en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte

20. En la especie esta Tercera Sala ha podido comprobar, que la parte hoy recurrente al momento de notificarle a la parte recurrida el recurso que nos ocupa, mediante el referido acto núm. 2717-2019, indicó haberlo depositado “ante la Secretaria del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Judicial de Santiago”, situación que resulta irrelevante, dado que contrario a lo indicado, realmente fue depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia en la fecha que señala, 19 de noviembre de 2021, en cumplimiento a las exigencias del artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, por lo que procede su rechazó.

c) En cuanto a la inadmisibilidad del recurso por efecto del plazo prefijado

21. Conformecon elartículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario: el procedimiento para interponer el recurso de casación estará regido por la Ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten alrespecto.

22. Según elartículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación (modificado por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008) el cual dispone que:En los asuntos civiles y comerciales el recurso de casación se interpondrá con un memorial que deberá ser depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, dentro del plazo de treinta (30) días, a partir de la notificación de la sentencia.

23. Según lo dispuesto por el referido artículo 5 de la citada ley, el plazo para la interposición del recurso de casación es de 30 días contados a partir de la notificación de la sentencia. En este caso, la sentencia fue notificada a la hoy recurrente PER6 a requerimiento de la parte correcurrida PER7 mediante acto núm. 2448/2021, de fecha 21 de octubre de 2021, instrumentado por el ministerial PER11 alguacil ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza.

24. Para el cómputo del indicado plazo se debe ser observado lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley núm.

3726-53 sobre Procedimiento de Casación, que prescribe que todos los plazos en materia de casación son francos, razón por la cual y, de acuerdo con la regla general establecida en el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, no se computa el día que inicia el plazo (dies ad quo) siendo la fecha de emisión del auto, ni el día que expira (dies ad quem). De igual manera, si el último día para su notificación no es laborable, se prorrogará al siguiente día hábil y se aumentará en razón de la distancia entre el domicilio de la parte emplazada y el de la Suprema Corte de Justicia observando la regla prevista en el artículo 1033 del código citado.

25. Del original del referido acto núm. 2448/2021, se evidencia que la sentencia impugnada fue notificada en el municipio Constanza, provincia La Vega, el 21 de octubre de 2021, finalizando el plazo franco de 30 días para interponer el recurso el domingo 21 de noviembre de 2021, que siendo este día no laborable debe prorrogarse el plazo hasta el próximo día laborable, en este caso el lunes 22 de noviembre de 2021, al cual deben adicionársele 5 días en razón de la distancia de 140.6 kilómetros que existe entre el lugar de la notificación de la sentencia y el Distrito Nacional, lugar donde se encuentra la sede de la Suprema Corte de Justicia, resultando que el último día para interponer el presente recurso era el sábado 27 de noviembre de 2021, que al ser ese día no laborable, debe extenderse hasta el próximo día hábil, en la especie, el lunes 29 de noviembre de 2021; en esa razón, habiendo sido interpuesto el presente recurso en fecha 18 de noviembre de 2021, se comprueba, contrario a lo que afirma la parte correcurrida PER7 y la razón social Siembra del Valle, SRL., que fue interpuesto en tiempo hábil.

26. En cuanto a lo argumentado también por la parte correcurrida en sustento de la inadmisibilidad del recurso, en el sentido de que el secretario de esta Suprema Corte de Justicia emitió en fecha 30 de noviembre de 2021, una certificación dando constancia de que la sentencia núm. 202100381, de fecha 31 de agosto de 2021, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, objeto del presente recurso, no había sido recurrida en casación; en ese orden es preciso indicar, que esta Suprema Corte de Justicia ha sostenido al respecto, que la certificación de la secretaria de que un fallo no ha sido apelado no puede rebatir el hecho de la notificación misma del recurso, criterio que aplica al caso que nos ocupa, en razón de que refuta por igual, la notificación de un recurso, por tanto, al evidenciar esta Tercera Sala, que mediante el citado acto núm. 2717/2021, de fecha 19 de noviembre de 2021, la parte hoy recurrente notificó a la parte recurrida el recurso que nos ocupa, el cual fue depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 18 de noviembre de 2021, procede rechazar el incidente examinado.

27. Sobre la base de las razones expuestas precedentemente, se rechazan los incidentes propuestos por la parte correcurrida, PER7 y la razón social Siembra del Valle, SRL., y se procede al examen de los medios de casación.

28. La parte recurrente en su memorial de casación no desarrolla de forma puntual todos los vicios que enuncia contra la sentencia impugnada, sino que lo hace de manera conjunta, lo que impide su apuntalamiento de manera separada; sin embargo, serán analizados en conjunto en este apartado, pero valorados por separado o unidos con otros agravios, dependiendo de su vinculación; en ese tenor alega, en esencia, que la sentencia impugnada es contraria a la ley y al derecho, puesto que el tribunal a quo realizo una errónea aplicación e interpretación de la ley, por cuanto rechazó el recurso de apelación y confirmó la inadmisibilidad por prescripción de la acción, en aplicación de los artículos 1304 y 2262 del Código Civil, olvidando que los derechos en terrenos registrados son imprescriptibles, conforme con lo que establece el principio IV de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, independientemente de que en caso de duda u oscuridad en materia inmobiliaria, el derecho común sea supletorio; que el exponente invocó ante el tribunal a quo la figura del dolo,

como vicio del consentimiento en aplicación al artículo 1304 del Código Civil, subrogándose en los derechos de su fallecido padre, PER12 quien era propietario del inmueble, exponiendo como objeto, que su padre no sabía firmar, por tanto no pudo haber firmado el acto de venta en el que supuestamente le vendió a PER7 el inmueble en litis, debiendo el tribunal a quo tomar en cuenta que el recurrente no fue parte del acto atacado y que no tuvo conocimiento de la operación fraudulente hecha por PER7 pero independientemente de esto, su accionar no está prescrito en vista de que su derecho está basado en su calidad de heredero del fenecido PER13 y al tener este derecho registrado sobre el inmueble, su derecho resulta imprescriptible, en virtud del referido principio IV de la Ley 108-05; que el tribunal a quo incurrió en desnaturalización y falta de ponderación de los documentos, por cuanto no dio a los documentos sometidos el verdadero sentido y alcance, además de que en ningún momento los hoy correcurridos depositaron documentos que pudiera hacer caer las pruebas por él depositadas.

29. La valoración de los agravios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos en ella consignados: a) que PER12 era propietario de una porción de terrenos de 15 hectáreas, 0.9 áreas y 40 centiáreas equivalentes a 240 tareas de tierras, dentro de la parcela núm. ADD16 DC. núm. ADD17 municipio Constanza, provincia La Vega, la que posteriormente vendió a favor de PER7 mediante acto de venta de fecha 14 de diciembre de 1975, inscrito por ante el Registro de Títulos de la Vega en fecha 19 de enero de 1983, terrenos que a su vez este ultimó vendió a la entidad comercial PER14 en fecha 25 de noviembre de 2004; b) que PER6 incoó en fecha 26 de septiembre de 2017, una litis en nulidad del referido acto de venta, contra la razón social Siembra del Valle, SRL., y PER15 con la intervención del Banco Agrícola de la República Dominicana, sustentada en que el referido acto de venta fue hecho en violación al consentimiento de su causante, PER12 puesto que no pudo haberlo firmado, en razón de que no sabía firmar; litis que fue declarada inadmisible por prescripción de la acción, en aplicación de los artículos 1304 y 2262 del Código Civil, mediante sentencia núm. 02061900201, de fecha 17 de mayo de 2019, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega; c) no conforme con la decisión, PER6 interpuso un recurso de apelación, sosteniendo la errónea aplicación de los artículos 1304 y 2262 del Código Civil y del principio IV de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia objeto del presente recurso de casación.

30. Para fundamentar su decisión el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“7. Este Tribunal ha podido establecer que los recurrentes aducen que la juez de primer grado hizo una errónea aplicación de los artículos 1304 y 2262 del Código Civil, ya que en cuanto al primer texto legal tiene cabida la prescripción de 5 años para actuar en justicia, plazo este que empieza a computarse a partir del momento en que la parte afectada tiene conocimiento del documento que se presume nulo siendo que el recurrente acciono en justicia al momento de tener conocimiento del acto considerado doloso; y por otra parte, consideran que tampoco tiene aplicación en este caso la prescripción establecida en el artículo 2262 del mismo Código, porque conforme a lo establecido en el Principio IV de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, “todo derecho registrado conforme a esta norma es imprescriptible”10. Al respecto, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha sostenido el criterio de que para las partes suscribientes de un acto, la efectividad del mismo es a partir de su suscripción, siendo este el punto de partida para accionar contra el indicado acto por parte de los contratantes; que toda acción tendente a anular un acuerdo consensual impulsado por una de las partes

contratantes tiene un plazo, y el plazo para que la acción pueda considerarse prescrita frente a las partes suscribientes inicia desde el momento en que estos suscriben el mismo, por tanto, al tenor de lo que dispone el artículo 1304 del Código Civil, toda acción en nulidad o rescisión de una convención, dura cinco años, a menos que no esté limitada a menos tiempo por una ley particular. 11. En el ordenamiento jurídico inmobiliario, para las demandas en nulidades de actos jurídicos que conllevan obligaciones hay dos tipos de prescripción. La recogida en el artículo 2262 del Código Civil, el cual dispone: "Todas las acciones tanto reales como personales se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe" (sic).

31. Continúa agregando el tribunal a quo, lo siguiente:

,13. El señor PER6 parte recurrente en esta instancia, procura que se declare nulo el acto de venta intervenido entre los señores PER12 (vendedor) y PER7 (comprador) de fecha 14 de diciembre de 1975 y que conforme a la certificación expedida por el Registro de Títulos de La Vega en fecha 17 de noviembre de 2018, este acto fue inscrito por ante dicho órgano en fecha 19 de enero de 1983 y, la parte recurrente apoderó los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria mediante instancia depositada en fecha 26 de septiembre de 2017; 14. De la lectura y análisis del artículo 1304 del Código Civil, texto legal que la parte recurrente sostiene debió aplicarse, se infiere que si la demanda en nulidad del acto convencional es interpartes, o sea, si quien aparece demandando la nulidad es uno de los suscribientes de la convención, el plazo indudablemente es de 5 años y este comienza a correr con la fecha de suscripción del acto. La parte recurrente sostiene que actúa por ser hijo del señor PER16 quien es la persona que figura como vendedor en el acto que se alega es nulo; sin embargo, tratándose de un tercero el plazo para invocar la nulidad inicia a partir del momento en que el documento se inscribe por ante el Registro de títulos correspondiente -en la especie se hizo en fecha 19 de enero de 1983- por lo que tal y como juzgó la juez de primer grado han transcurrido más de 20 años desde la fecha en que fue inscrito el indicado acto de venta, encontrándose el plazo para demandar la nulidad del mismo, ventajosamente prescrito1(sic).

32. Del estudio de los medios del recurso se desprende, que la parte hoy recurrente sostiene básicamente como agravios, errónea aplicación e interpretación del principio IV de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, relativo a la imprescriptibilidad del derecho registrado, por cuanto el tribunal a quo confirmó la inadmisibilidad de la litis por prescripción de la acción, declarada por el juez de primer grado, sin tomar en cuenta que el plazo de 5 años para actuar en justicia, establecido en el artículo 1304 del código civil, empieza a computarse a partir de la fecha en que la parte afectada tiene conocimiento del acto fraudulento y que por tanto él se enteró días antes de haber incoado la litis en nulidad de acto de venta; además alega, desnaturalización y falta de ponderación de los documentos, al no darle a los documentos su verdadero alcance, en el sentido de que el derecho por él reclamado no prescribe, por tener su fenecido padre, PER13 un derecho registrado sobre el inmueble.

33. En ese orden, el 1304 del Código Civil modificado mediante la ley núm. 390-40 y 585-41, establece, que: En todos los casos en que la acción en nulidad o rescisión de una convención, no está limitada a menos tiempo por una ley particular, la acción dura cinco años. Este tiempo no se cuenta en caso de violencia, sino desde el día en que ha cesado ésta; en caso de error o dolo, desde el día en que han sido estos descubiertos. []; mientras que el artículo 2262 del referido Código, establece que: Todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe [] (sic)

34. En esa línea argumentativa, el tribunal a quo comprobó de los hechos la aplicación de los referidos artículos en el presente caso, ya que el acto de fecha 14 de diciembre de 1975, suscrito entre PER12 en calidad de vendedor, y PER7 en calidad de comprador y como demandado en nulidad, fue inscrito ante el Registro de Títulos en fecha 19 de enero de 1983, permitiendo al tribunal a quo confirmar que la referida fecha es el punto de partida para computar el vencimiento del plazo por prescripción de la acción solicitada (por tratarse el accionante un tercero respecto al acto); que al efecto, el tribunal a quo comprobó que desde la fecha de inscripción del acto ante el Registro de Títulos correspondiente y la fecha en que se incoó la demanda (26 de septiembre de 2017), habían transcurrido más de 20 años, encontrándose el plazo para demandar la nulidad del mismo, ventajosamente prescrito.

35. Esta Tercera Sala en casos similares ha establecido mediante jurisprudencia constante que el plazo de prescripción para la acción en nulidad de una convención por falta de consentimiento es de veinte años. El plazo empieza a correr a partir de que el acto jurídico tenga fecha cierta, en la especie, a partir de su inscripción en el registro de títulos1.

36. En cuanto al punto de partida del plazo, la jurisprudencia ha establecido que: El punto de partida para la prescripción en materia inmobiliaria es la fecha de la recepción por las autoridades competentes del documento traslativo del derecho de propiedad que va a ser objeto de registro; toda vez de que el sistema de publicidad registral se realiza acorde la inscripción del inmueble y es mediante este que se hace oponible a los terceros, entendiéndose como terceros, en este aspecto, a las personas que no formaron parte de la convención o transferencia.

37. La correcta interpretación de la prescripción establecida en los artículos 1304 y 2262 del Código Civil acogida en la presente litis, permite declarar prescrita la acción en justicia, luego de transcurrido el plazo de 20 años, lo cual se traduce en un impedimento para que las partes con interés legítimo puedan, una vez vencido éste, invocar la nulidad o cualquier otra acción, ya que el vicio que se invoca sobre el acto o contrato queda saneado, sea este relativo a un vicio de consentimiento, fraude o de cualquier otra naturaleza, por lo que el alegato sostenido por la parte hoy recurrente, en el sentido de que el tribunal a quo no tomó en cuenta que tuvo conocimiento del acto de venta, días antes de incoar la litis, carece de sustentación jurídica y procede ser desestimado.

38. En cuanto a la violación del principio IV de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Tercera Sala ha podido evidenciar como ya se indicó en otra parte de la presente sentencia, que el derecho cuestionado fue inscrito ante el Registro de Títulos, en virtud de la venta realizada por PER12 causante de la parte hoy recurrente, PER6 a la parte hoy correcurrida, Santos PER10 y en materia inmobiliaria la prescripción de la acción aún tratándose de terrenos registrados es admisible de conformidad con el artículo 62 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y el Principio VIII de la referida ley, en tanto la prescripción acogida es sobre la acción para demandar en justicia y no sobre el derecho registrado en cuestión, por lo que se rechaza el agravio que se examina.

39. En relación con lo también alegado por la parte recurrente, en el sentido de que el derecho por él reclamado no prescribe, por tener su fenecido padre un derecho registrado en el inmueble en litis, es preciso indicar, que como lo perseguido con la litis decidida mediante la sentencia ahora impugnada era la nulidad del acto de venta de fecha 14 de diciembre de 1975, resulta correcto lo establecido por el tribunal a quo en relación con que la

acción en nulidad de una convención por falta de consentimiento prescribe, y en el caso en cuestión, comprobó, que desde la fecha de inscripción del acto ante el Registro de Títulos correspondiente y la fecha en que se incoó la demanda habían transcurrido más de 20 años, encontrándose el plazo para demandar la nulidad del mismo, ventajosamente prescrito, así las cosas, procede rechazar el agravio bajo estudio.

40. Respecto de la desnaturalización y falta de ponderación de los documentos, la parte hoy recurrente no indica cuáles documentos el tribunal desnaturalizó o dejó de ponderar; en ese orden, la jurisprudencia ha establecido que Para satisfacer el mandato de la ley, el recurrente no solo debe señalar en su memorial de casación las violaciones a la ley o a una regla o principio jurídico, sino que debe indicar de manera clara y precisa en cuáles aspectos la sentencia impugnada desconoce las alegadas violaciones, haciendo una exposición o desarrollo de sus medios ponderables que permita a la Suprema Corte de Justicia examinar el recurso y verificar si ha sido o no violada la ley4; por lo que la presente situación impide a esta Tercera Sala valorar los vicios invocados que se examinan contra la sentencia impugnada, procediendo a declarar los mismos inadmisible.

41. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal a quo hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican la decisión adoptada, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

42. Conforme a los artículos 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación y 130 del Código de Procedimiento Civil, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas y cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas, de conformidad con el referido artículo 65.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PER6 contra la sentencia núm. 202100381, de fecha 31 de agosto de 2021, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de las Lcdas. PER17 PER18 y PER19 abogadas de la parte correcurrida Banco Agrícola de la República Dominicana, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento, respecto a las partes correcurridas PER7 y la razón social Siembra del Valle, SRL.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo

Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.

César José García Lucas, Secretario General.

www.poderjudici