

### **SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DEL 2004, No. 13**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras, del 28 de febrero del 2003.

**Materia:** Tierras.

**Recurrentes:** Victoriana Mercedes y sucesores de Félix Sosa Zorrilla.

**Abogados:** Dres. Reynaldo Martínez y Juana Cesa Delgado.

**Recurridas:** Aurelina Mercedes Avila y Amparo Mercedes Avila.

**Abogado:** Dr. César Pillier Leonardo.

**CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.**

*Rechaza*

Audiencia pública del 28 de abril del 2004.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

### **Dios, Patria y Libertad**

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Victoriana Mercedes y los sucesores de Félix Sosa Zorrilla señores: Tomás Aquino Sosa Mercedes, representado por su hija Daysi María Sosa, Pablo Sosa Mercedes, Eneroliza Sosa Mercedes, Narciso Sosa Mercedes, María del Carmen Sosa Mercedes, Darío Sosa Mercedes, Secundino Sosa Mercedes, Félix Sosa Mercedes, Laudina Sosa Mercedes, Veneranda Sosa Mercedes y Ana Julia Sosa Mercedes, dominicanos, mayores de edad, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0256983-7, 001-0941239-5, 16074, serie 25, 001-027385-5, 16878, serie 25, 001-026811-6, 001-0401796-7, 001-0256226-1, 001-0257137-9, 001-0257138-9 y 001-0929570-9, respectivamente, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 28 de febrero del 2003, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Reynaldo Martínez, por sí y por la Dra. Juana Cesa Delgado, abogados de los recurrentes;

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 24 de marzo del 2003, suscrito por los Dres. Reynaldo Martínez y Juana Cesa Delgado, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0113155-5 y 001-0112673-6, 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 30 de mayo del 2003, suscrito por el Dr. César Pillier Leonardo, cédula de identidad y electoral No. 028-0039156-3, abogado de las recurridas, Aurelina Mercedes Avila y Amparo Mercedes Avila;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 24 de marzo del 2004, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General, y después de haber deliberado, los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado (nulidad de contrato de venta), en relación con la Parcela No. 22-Porción 0-1, del Distrito Catastral No.

48/3ra., del municipio de Miches, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó el 27 de mayo del 2002, su Decisión No. 1, cuyo dispositivo aparece en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre recurso interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras dictó el 28 de febrero del 2003, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“1ro.:** Se acoge, en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos que constan en el cuerpo de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto en fecha 14 de junio del 2002, por el Dr. Martínez en representación de los sucesores de Félix Zorrilla Sosa o Félix Sosa Zorrilla, contra la Decisión No. 1, de fecha 27 de mayo del 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con relación a la litis sobre Derecho Registrado que se sigue en la Parcela No. 22, Porción 0-1, Distrito Catastral No. 48/3ra., Miches; **2do.:** Se rechazan las conclusiones vertidas por la parte apelante, por carentes de base legal; que se acojan las conclusiones vertidas por el Dr. César Pillier Leonardo, en representación de las Sras. Amelia M. Avila y Amparo M. Avila, por ser conformes a la ley; **3ro.:** Se confirma por los motivos precedentes la decisión recurrida y revisada más arriba descrita, cuyo dispositivo rige de la siguiente manera: **Primero:** Que debe rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones contenidas en el escrito leído y depositado en la audiencia de fecha 4 de abril del año 2001, suscrito por el Dr. Reynaldo Martínez, por sí y la Dra. Juana Cesa Delgado, en representación de los Sucesores del finado Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, por improcedentes, mal fundadas y extemporáneas; **Segundo:** Que debe acoger, como al efecto acoge, las conclusiones contenidas en el escrito de fecha 6 de mayo del 2002, suscrito por el Dr. César Pillier Leonardo, en representación de las señoras Aurelina y Amparo Mercedes Avila, por ser justas y reposar en prueba legal; **Tercero:** Que debe determinar, como el efecto determina, que las únicas personas capacitadas para recoger los bienes relictos por el finado Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, son sus 11 hijos legítimos nombrados: Tomás Aquino, fallecido, representado por su hija Deysi María Sosa, Pablo, Eneroliza, María del Carmen, Secundino, Darío, Félix, Laudina, Veneranda, Narciso y Ana Julia Sosa Mercedes, haciéndose constar que la señora Victoriana Mercedes Vda. Sosa, es la cónyuge superviviente común en bien de dicho finado; **Cuarto:** Que debe declarar como al efecto declara, que la acción en nulidad de acto bajo firma privada de fecha 4 de junio de 1976, legalizadas las firmas por el Dr. Manuel de Js. Morales Hidalgo, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, que contiene la venta de una porción de terreno de 03 Has., 70 As., 97-50 Cas., equivalente a 58 tareas con 99.10 varas, ó sea los derechos que le pertenecían al hoy finado Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, dentro de la Parcela No. 22 Porción 0-1, del Distrito Catastral No. 48/3ra., de Miches, a favor de la señora Felipa Avila, está prescrita de acuerdo con el Art. 2262 del Código Civil; **Quinto:** Que debe mantener, como el efecto mantiene, con toda su fuerza y vigor jurídico, el Certificado de Título (duplicado del dueño) No. 97-33, que ampara la Parcela No. 22 Porción 0-1, del Distrito Catastral No. 48-3ra., Miches, expedido a nombre de las señoras Aurelina y Amparo Mercedes Avila, quienes son las propietarias de dicha parcela”;

Considerando, que en su memorial introductorio los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación a lo establecido en los artículos 86 y 137 de la Ley de Registro de Tierras; **Segundo Medio:** Violación del artículo 1328 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación a lo que establece el artículo 1599 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación del artículo 1600 del Código Civil; **Quinto Medio:** Errónea interpretación del artículo 2262 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo de los cinco medios de casación propuestos, los recurrentes alegan: a) que se han violado los artículos 86 y 137 de la Ley de Registro de Tierras al hacer una errónea interpretación de los mismos, por no observar la autoridad de la

cosa juzgada adquirida por la sentencia del saneamiento, que es erga omnes y darle prioridad a una decisión posterior que ordena transferencia y determina herederos y que juzga algo que ya había sido juzgado con anterioridad, no obstante haber adquirido ésta la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; b) que al no observar los jueces la fecha en que la sustancia de documentos bajo firma privada se hizo constar en actos autorizados por oficiales públicos, como fue la decisión de 1997, que ordenó la transferencia de los terrenos se violó el artículo 1328 del Código Civil; y que al no tomar en cuenta la excepción que establece el artículo 1 de la Ley No. 637 de 1941 sobre transcripción obligatoria de todos los actos entre vivos de propiedad inmobiliaria, al señalar que no será obligatoria la transcripción de los actos registrados o que sean relativos a derechos reales inmobiliarios conforme a las disposiciones de la Ley de Registro de Tierras, ni los actos que a la publicación de dicha ley se hallen depositados en el Tribunal de Tierras para fines de saneamiento; c) que debe considerarse siempre que el tercero adquiera un certificado de título que sea legítimo y no el resultado de un fraude para despojar al verdadero propietario del inmueble; d) que el señor Félix Sosa Zorrilla, estaba vivo en el año 1979, cuando le fueron adjudicados los terrenos y que dicho señor falleció en el año 1981, por lo que hay que admitir que se está en presencia de la sucesión de una persona viva, que por tanto se ha violado el artículo 1600 del Código Civil, que establece que no se puede vender la sucesión de un vivo, ni aún con su consentimiento; e) que se ha interpretado erróneamente el artículo 2262 del Código Civil, puesto que no se puede prescribir contra lo que ha sido decidido con anterioridad y tiene la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, como lo es la Decisión No. 2 del 20 de julio de 1979, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seybo, que rechazó la reclamación del señor Amador Mercedes, esposo de Felipa Avila y padre de Aurelina y Amparo Mercedes Avila, quienes alegan que compraron esos terrenos el 4 de junio de 1976, o sea, 3 años antes de la sentencia de saneamiento, porque dicho acto no fue sometido al proceso de saneamiento, por lo que fue aniquilado por la sentencia que le puso término al mismo; pero,

Considerando, que en las motivaciones de la sentencia impugnada se consta: “Que del estudio y ponderación de cada uno de los documentos que conforman al expediente, y de la instrucción del caso, así como de la decisión recurrida, este Tribunal ha comprobado que el Juez a-quo hizo una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación de la ley; que su decisión contiene motivos suficientes, claros y congruentes que justifican el dispositivo; que por tanto este Tribunal resuelve confirmarla en el ejercicio de sus facultades de Tribunal Revisor, conforme a los artículos 124 y siguientes de la Ley de Registro de Tierras; que además esta sentencia adopta los motivos de la decisión recurrida, revisada y confirmada, sin necesidad de reproducirlos”;

Considerando, que en consecuencia, procede examinar los motivos contenidos en la Decisión de Jurisdicción Original de fecha 27 de mayo del 2002, que han sido adoptados por la decisión ahora impugnada, aunque como se expresa en la misma sin reproducirlos; que en efecto, en la referida decisión de primer grado se expresa lo siguiente: “Que según se comprueba por la certificación expedida por la Registradora de Títulos Ad-Hoc del Departamento de El Seibo, en fecha 3 de mayo del 2002, la porción 0-1 de la Parcela No. 22 del Distrito Catastral No. 48-3ro., del municipio de Miches, con un área de 10 Has., 81 As., 59 Cas., se encuentra registrada a favor de las señoras Aurelina y Amparo Mercedes Avila, en partes iguales; que de conformidad con la Decisión No. 2 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo, en fecha 20 de julio de 1979, revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 19 de septiembre de 1979, el hoy finado Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, era adjudicatario de una porción de terreno ascendente a 03

Has., 70 As., 97.50 Cas., equivalente a 58 tareas con 99.10 varas, dentro de la Parcela No. 22 Porción 0-1, del Distrito Catastral No. 48/3ra., del municipio de Miches; que posteriormente por Decisión No. 1, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El seibo, en fecha 30 de enero de 1997, revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 24 de abril de 1997, se declaró que los herederos de Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, eran sus tres hijos, nombrados: Juana (fallecida), representada por su único hijo Horito Sosa; Braudilio y Ramona Zorrilla Sosa; se determinó que los herederos de Felipa Avila eran sus dos hijas Amparo y Aurelina Mercedes Avila; y se ordenó la transferencia de los derechos que les correspondían al finado Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, a favor de las señoras Aurelina y Amparo Mercedes Avila, causahabientes de la finada Felipa Avila; y por último se ordenó el Registro del Derecho de Propiedad de las parcelas de que se trata, a favor de las señoras Aurelina y Amparo Mercedes Avila, adquiriendo dicha decisión la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, al igual que la Decisión No. 2 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 20 de julio de 1979, mencionada anteriormente; que si bien es cierto que por la Decisión No. 2 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 20 de julio de 1979, se adjudicó al hoy finado Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, la cantidad de 03 Has., 70 As., 97.50 Cas., equivalente a 58 tareas con 99.10 varas, con sus mejoras consistentes en árboles frutales, varias casas, conucos y cercas de alambres de púas, la cual decisión fue revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 19 de septiembre de 1979, adquiriendo la autoridad de la cosa juzgada, así como también que mediante la Decisión No. 1 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 30 de enero de 1997, revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 24 de abril de 1997, que adquirió la autoridad de la cosa juzgada, se determinaron los herederos del finado Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, en las personas de Juana, representada por su único hijo Horito Sosa, Braudilio y Ramona Zorrilla Sosa y se ordenó la transferencia a favor de las señoras Aurelina y Amparo Mercedes, quienes son hijas de la finada Felipa Avila, que adquirió de los indicados herederos de Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, la porción de terreno de la cual era adjudicatario el señor Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, en virtud del acta bajo firma privada de fecha 4 de junio de 1976, legalizadas las firmas por el Dr. Manuel de Js. Morales Hidalgo, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, no obstante fallecer el finado Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, en fecha 2 de enero de 1981, así como que el hoy finado Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, estuvo casado con la señora Victoriana Mercedes, con quien procreó 11 hijos cuyos nombres figuran anteriormente, y ninguno de los cuales figura vendiendo en el referido acto, no es menos cierto, que tal como lo alega la parte intimada o demandada, la acción en nulidad del mencionado acto de fecha 4 de junio de 1976, lamentablemente está prescrita en razón de que han transcurrido más de 20 años desde la fecha del acto, o sea, desde el 4 de junio de 1976 al 28 de marzo del año 2000, fecha de la instancia dirigida por los demandantes al Tribunal Superior de Tierras en nulidad del citado acto y en modificación de la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 24 de abril de 1997, que determinó los herederos del finado Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa y ordenó la transferencia a favor de los hijos de la finada Felipa Avila”;

Considerando, que como se comprueba por los motivos que se han copiado de la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, los cuales adoptó el Tribunal a-quo, los jueces del fondo establecieron mediante el examen y ponderación de las pruebas que le fueron regularmente administradas, que si es cierto que mediante Decisión No. 2 del 20 de julio de 1979, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, aprobada y revisada

por el Tribunal Superior de Tierras el 19 de septiembre de 1979, se le adjudicó al señor Félix Sosa Zorrilla o Félix Zorrilla Sosa, una porción de terreno con un área de 03 Has., 70 As., 97.50 Cas., equivalente a 58 tareas, 99.10 varas y las mejoras que se describen en la mencionada decisión, que resultó de la mensura que se hizo en la Parcela No. 22, la porción 0-1 de la misma, del Distrito Catastral No. 48/3ra. del municipio de Miches, también lo es que los jueces que conocieron de la litis a que se contrae el recurso de casación que se examina, comprobaron que mediante acto bajo firma privada de fecha 4 de junio de 1976, legalizadas las firmas por el Dr. Manuel de Jesús Morales Hidalgo, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, los señores Horito Sosa, Braudilio y Ramona Zorrilla Sosa, en representación de su madre señora Juana Sosa, vendieron la porción de terreno en discusión a la señora Felipa Avila, madre de las actuales recurridas Aurelina y Amparo Mercedes Avila; y que con motivo del procedimiento de determinación de herederos del finado Félix Zorrilla Sosa o Félix Sosa Zorrilla, fallecido el día 2 de enero de 1981, que culminó con la decisión de fecha 30 de enero de 1997, revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras el 24 de abril de 1997, por la que fueron declarados los mencionados vendedores como únicos herederos del finado Félix Zorrilla Sosa o Félix Sosa Zorrilla, se ordenó al mismo tiempo la transferencia y el registro del derecho de propiedad de la indicada porción de terreno en favor de las dos hijas de la compradora y para ese momento ya finada señora Felipa Avila, que lo son las actuales recurridas Aurelina y Amparo Mercedes Avila; que debe advertirse que no obstante haberse otorgado la venta de dicho terreno el 4 de junio de 1976 y haberle sido adjudicado el mismo al señor Félix Zorrilla Sosa o Félix Sosa Zorrilla, el 19 de septiembre de 1979, este último falleció el 2 de enero de 1981, sin que haya constancia alguna de que dicho adjudicatario ejerciera ninguna acción contra la referida venta, no obstante haber transcurrido más de cuatro años desde la fecha de la misma;

Considerando, que es constante tanto en la decisión de primer grado, como en la sentencia ahora impugnada, la cual ha adoptado los motivos de la primera, que la impugnación o demanda en nulidad de los recurridos contra el acto de venta, está prescrita, por que la misma fue ejercida o introducida al Tribunal a-quo mediante instancia de fecha 28 de marzo del 2000, o sea 20 años después de haber transcurrido el indicado acto del 4 de junio de 1976;

Considerando, que de conformidad con las disposiciones del artículo 2262 del Código Civil: “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”;

Considerando, asimismo de acuerdo con el artículo 1314 del mismo código: “Cuando se han llenado las formalidades requeridas respecto a los menores o incapacitados por la ley, bien sea para la enajenación de bienes inmuebles o para la partición en una sucesión, son considerados relativamente a estos actos como si lo hubieran hecho en su mayor edad, o antes de la interdicción”;

Considerando, que tal como se expresa en la sentencia impugnada, la circunstancia de que transcurrieron más de veinte años desde la fecha del acto de venta impugnado, o sea, desde el 4 de junio de 1976, al 28 de marzo del 2000 fecha de la instancia dirigida por los recurrentes al Tribunal a-quo, es evidente que dicha demanda en nulidad de esa venta está prescrita, como correctamente lo comprobaron, establecieron y decidieron los jueces del fondo; que, una vez que el Tribunal a-quo comprobó que la acción de los recurrentes había prescrito, resultaba innecesario estatuir sobre el fondo de la demanda; que por consiguiente, los motivos expuestos en la decisión impugnada sobre este último aspecto eran irrelevantes y superabundantes; que, por tanto, los medios del recurso carecen de fundamento y deben ser

desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Victoriana Mercedes y los sucesores de Félix Sosa Zorrilla, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 28 de febrero del 2003, en relación con la Parcela No. 22, Porción 0-1, del Distrito Catastral No. 48/3ra. del municipio de Miches, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. César Pillier Leonardo, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 28 de abril del 2004, años 161E de la Independencia y 141E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. 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](http://www.suprema.gov.do)