

## **SENTENCIA DEL 20 DE JULIO DEL 2005, No. 15**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 20 de marzo del 2002.

**Materia:** Tierras.

**Recurrentes:** Francisco Peña Núñez y compartes.

**Abogado:** Dr. Esmeraldo Antonio Jiménez.

**Recurridos:** Juan Pablo Domínguez y Juan Bautista Ovalle.

**Abogados:** Licda. Mercedes Emilia García de Pichardo y Dr. Víctor Manuel Torrens Segura.

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

*Rechaza*

Audiencia pública del 20 de julio del 2005.

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, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Francisco Peña Núñez y compartes, sucesores de los finados Higinio Peña y Victoria Bidó, dominicano, mayor de edad, cédula de identificación personal No. 040-6643, con domicilio y residencia en La Landra, Barrancón, municipio Luperón, Provincia de Puerto Plata, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 20 de marzo del 2002, 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 Licda. Mercedes Emilia García de Pichardo, en representación de Víctor Manuel Torrens, abogado de los recurridos Juan Pablo Domínguez y Juan Bautista Ovalle;

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 29 de mayo del 2002, suscrito por el Dr. Esmeraldo Antonio Jiménez, cédula de identidad y electoral No. 101-0004518-5, abogado de los recurrentes Francisco Peña Núñez y compartes, mediante el cual propone los medios que indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 8 de julio del 2002, suscrito por el Dr. Víctor Manuel Torrens Segura y la Licda. Mercedes E. García de Pichardo, abogados de los recurridos;

Visto el auto dictado el 18 de julio del 2005, por el Magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley No. 684 de 1934;

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 6 de julio del 2005, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, Presidente, en funciones; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, 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 del proceso de saneamiento (localización de posesiones) en relación con la Parcela No. 11-A, Posesiones 1 y 2 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Luperón, sección Barrancón, lugar La Landra, el Tribunal de Tierras de

Jurisdicción Original dictó el 4 de abril del 2000, su Decisión No. 1, cuyo dispositivo aparece transcrito en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 20 de marzo del 2002, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente:

“**1ro.:** Acoge en la forma y rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por los sucesores de Higinio Peña y Victoria Bidó, señores Francisco Peña Núñez y compartes, contra la Decisión No. 1 de fecha 4 de abril del año 2000, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación al saneamiento y localización de Posesiones No. 1 y 2 dentro de la Parcela No. 11-A del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Luperón, provincia Puerto Plata; **2do.:** Rechaza en consecuencia, por improcedente y mal fundadas las conclusiones del Dr. Esmeraldo A. Jiménez Reyes, en representación de los indicados sucesores; **3ro.:** Acoge, en todas sus partes las conclusiones de los señores Juan Pablo Domínguez y Juan Bautista Ovalle, por intermedio de sus abogados Licda. Mercedes Emilia García de Pichardo y Dr. Víctor Manuel Torrens Segura, por procedentes y bien fundadas; **4to.:** Confirma en todas sus partes, la decisión apelada, cuyo dispositivo dice así: **Primero:** Que debe acoger, como al efecto acoge, tanto las conclusiones producidas en audiencia de fecha 14 de septiembre de 1999, como en el escrito de fecha 7 de enero del año 2000, por el Dr. Víctor Manuel Torrens, en nombre y representación del señor Juan Pablo Domínguez, por ser justas, procedentes y estar fundamentadas en la ley; **Segundo:** Que debe rechazar, como al efecto rechaza, tanto las conclusiones de audiencia de fecha 14 de septiembre de 1999, como los escritos de fechas 13 de abril de 1998 y 6 de enero del 2000, por los Dres. Guido Antonio Amparo Mercedes y Esmeraldo Antonio Jiménez, en nombre y representación de los señores sucesores de Higinio Peña, por improcedente, mal fundada y carentes de base legal; **Tercero:** Que debe ordenar y ordena, el registro del derecho de propiedad de estos inmuebles, libres de cargas y gravámenes y con todas sus mejoras, en la siguiente forma y proporción: Parcela No. 11-A-Posesión-1 del Distrito Catastral No. 7 (siete) del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata. Area: 07 Has., 82 As., 84 Cas. **Unico:** Adjudicar la totalidad de este inmueble, a favor del señor Juan Bautista Ovalle, dominicano, mayor de edad, casado con la señora Altagracia Fernández de Ovalle, portador de la cédula de identidad y electoral No. 040-0000730-4, domiciliado y residente en la calle 16 de agosto No. 3, Luperón, Puerto Plata; Parcela No. 11-A-Posesión-2 del Distrito Catastral No. 7 (siete); **Unico:** Adjudicar la totalidad de este inmueble, a favor del señor Juan Pablo Domínguez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 040-0001996-0, domiciliado y residente en Barrancón, Luperón, Puerto Plata; **Cuarto:** Que debe ordenar, como al efecto ordena, al secretario del Tribunal de Tierras, que una vez recibidos por él los planos definitivos de los indicados inmuebles, proceda a expedir los correspondientes decretos de registro”;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación a las disposiciones de los artículos 53 y 73 de la Ley No. 1542 de fecha 7 de noviembre de 1947 sobre Registro de Tierras; **Segundo Medio:** Violación a las disposiciones de los artículos 166 y 193 de la Ley de Registro de Tierras No. 1542 de 1947; **Tercer Medio:** Violación a las disposiciones de los artículos 711, 1599 y 1600 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación a las disposiciones del artículo 1328 del Código Civil; **Quinto Medio:** Violación a las disposiciones de los artículos 2229 y 2262 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo de los cinco medios propuestos, los recurrentes alegan en síntesis: a) que el señor Higinio Peña cumplió con las disposiciones del artículo 73 de la Ley de Registro de Tierras, tal como lo demuestra la Certificación del Director de Conservaduría

de Hipotecas y Registro Civil del municipio y provincia de Puerto Plata; lo que no hicieron los señores Pablo Domínguez ni Juan B. Ovalles, quienes se limitaron el primero a registrar el supuesto acto bajo firma privada, suscrito entre él y algunos sucesores de Higinio Peña en el año 1997; y que al no pronunciarse el Tribunal a-quo sobre el pedimento formal de los recurrentes en tal sentido, violó los artículos 53 y 73 de la Ley de Registro de Tierras y el 1328 del Código Civil; b) que los derechos de los herederos de un causante son imprescriptibles; que en el caso de la especie, como el señor Higinio Peña, antes de morir registró a su nombre las parcelas indicadas, no tiene aplicación el artículo 2262 del Código Civil relativo a la más larga prescripción, como erróneamente lo entendió el Tribunal a-quo al adjudicarle los predios de las Parcelas Nos. 11-A, Posesiones 1 y 2 ya mencionadas a los recurridos Juan Pablo Domínguez y Juan B. Ovalles con lo que también incurrió en violación de los artículos 166 y 193 de la Ley de Registro de Tierras, porque al fallecer el señor Higinio Peña, como dichos terrenos no estaban registrados catastralmente, aunque si lo estaban a su nombre en la Conservaduría de Hipotecas, al amparo de la Ley de Registro Civil, quedaban de este modo protegidos los derechos de éste último y al morir él se transferían a favor de sus herederos, quienes podían reclamar en cualquier tiempo; c) que como nadie puede reclamar por prescripción, ni pedir la adjudicación en su favor de los derechos registrados a favor del causante de los sucesores ahora recurrentes, porque esos derechos son imprescriptibles, es por lo que los herederos de Higinio Peña, no pueden ser despojados de los predios que legalmente les pertenecen por herencia del de-cujus, ni quedar reducidos a tres tareas que poseen dentro de las parcelas en litigio; d) que los señores Juan Pablo Domínguez y Juan B. Ovalles, no pueden invocar por prescripción la propiedad de las posesiones que ocupan de manera violenta, arbitraria e ilegal, ni tampoco por venta legal, porque los documentos en que sustentan tal pretensión y que le otorgaron algunos de los sucesores de Higinio Peña, fueron registrados en 1997, momento desde el cual son oponibles a terceros para reclamar la propiedad de los predios, ya que esos documentos no cumplen las formalidades requeridas por el artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras, por las borraduras, tachaduras, ausencia de mención de las cédulas de los vendedores, etc., por lo cual, siguen alegando los recurrentes, se han violado los artículos 166 de la Ley de Registro de Tierras, 6, 1328, 1599 y 1600 del Código Civil, y por tanto, entienden que la sentencia debe ser anulada; e) que los artículos 166 y 193 de la Ley de Registro de Tierras prohíben invocar la prescripción de los artículos 2229 y 2262 del Código Civil, por que cuando se trata de un derecho de los causantes o de un derecho registrado, no hay plazo para que los herederos puedan reclamar en cualquier forma y plazo los derechos que le corresponden como herencia; que además fueron solo algunos de los sucesores del finado Higinio Peña, quienes vendieron a los ahora recurridos, sin determinar los derechos reales de cada uno de ellos, por lo que por aplicación de los artículos 1599 y 1600 del Código Civil, las ventas son absolutamente nulas, por lo que, la sentencia debe ser casada; pero,

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa que aunque es cierto que cuando se trata de inmuebles no registrados los conservadores de hipotecas continuarán ejerciendo sus atribuciones, de conformidad con lo que dispone el artículo 166 de la Ley de Registro de Tierras, y que por consiguiente los actos traslativos de derechos inmobiliarios no registrados aún, deben ser transcritos por ante dicho funcionario, para que tengan fecha cierta y hacerlos oponibles a los terceros, por lo que en el presente caso no podía fallar acogiendo la prescripción corta del artículo 2265 del Código Civil, dado que dicho acto fue transcrito en la Conservaduría de Hipotecas en el año 1997, no es menos cierto, que como los compradores ahora recurridos mantuvieron la posesión de dichos inmuebles durante la más

larga prescripción conforme el artículo 2262 del Código Civil, procedía adjudicarle dichas parcelas, sin necesidad de la presentación de ningún título o documento, puesto que esa posesión de más de 20 años fue probada tanto por la propia declaración de los entonces apelantes y ahora recurrentes, como por la declaración de los testigos oídos en la instrucción de la causa; que, en tal sentido en la sentencia impugnada se transcriben las declaraciones de los siguientes herederos, quienes afirmaron al tribunal lo siguiente: “Francisco Peña Núñez, heredero reclamante, declaró en la audiencia del 14 de septiembre de 1999, que no ocupa las parcelas; que quienes la ocupan son los señores Juan Pablo Domínguez y Ovalle; pero que a ellos lo que le vendieron fue pastos para criar vacas, o le vendieron terreno (Pág. 3). Que ellos, los sucesores no tienen ocupación en las parcelas “porque los Peña le vendieron a un primo de nosotros llamado Braulio...”. Que el primero que salió de sus tíos fue Inocencio y después salieron los demás; que tienen como 20 ó 30 años que abandonaron el lugar (Pág. 5); el heredero Darío Peña Núñez, declaró que no ocupa la parcela porque vivían en La Landra y se trasladó para Montecristi y duró 20 y picos de años (Pág. 6); el heredero Parmenio Domínguez Peña, declaró que la reclama porque era propiedad de su abuelo (Higinio Peña); en consecuencia, no la reclama por posesión al no ocuparla; que lo que se le vendió a los ocupantes fue pasto para criar animales (Pág. 6); la heredera Clara Peña, declaró: “Yo no estoy en ocupación de la parcela”. “Tengo 44 años viviendo en Villa Vásquez”. (Pág. 7). Por lo que se establece que nunca ha poseído; el heredero Marcos Peña, declaró que tiene un promedio de 30 y pico de años en la línea; se deduce que abandonó por ese tiempo la posesión de la parcela (Pág. 7). La heredera Guadalupe Peña, declaró que vive en la línea y que tiene 40 años que se fue para allá, y que nunca le ha ido a hacer reclamación directa al señor Juan Ovalles, en la parcela, sino en el Tribunal”;

Considerando, que también se expresa en la sentencia impugnada lo siguiente: “Que la posesión útil y por más de 20 años ha quedado probada, por la declaración del testigo colindante Aladino Peralta Minaya y las propias declaraciones de los herederos del fenecido Higinio Peña”;

Considerando, que la sentencia impugnada al final de su último considerando, adopta expresamente los motivos de la decisión de la Juez de Jurisdicción Original del 4 de abril del 2000; que, por tanto, adopta sus fundamentos de hecho y de derecho aunque sin reproducirlos, la cual establece como cuestión de hecho, como también se demostró ante el Tribunal a quo en la instrucción del asunto y basados en los testimonios y declaraciones de varios reclamantes, cuya ponderación legítimamente les correspondía, que los reclamantes hacía más de 20 ó 30 años y otros más de 40 años, que habían salido de la parcela y que desde entonces no la ocupaban; que quienes la ocupan desde entonces eran los ahora recurridos señores Minaya y Ovalle en forma continúa, ininterrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietarios de acuerdo con las disposiciones de los artículos 2229 y 2262 del Código Civil, según los cuales el que alega la prescripción está exento de presentar títulos y ni siquiera puede oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe, la que en el caso de la especie, ni se ha alegado, ni tampoco demostrado;

Considerando, que el hecho de que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte que dictó la sentencia impugnada, se haya referido a la prescripción abreviada del artículo 2265 del Código Civil, no excluye ni impide su adopción respecto de la existencia de la más larga prescripción, dado que ambas posiciones no son contradictorias; que, por otra parte, tanto la sentencia impugnada como la de la Juez de Jurisdicción Original, cuyos motivos o fundamentos adoptó aquella, según ya se ha expresado, excluyeron de todo derecho en la parcela en controversia, tanto al señor Francisco Peña Méndez, como a los sucesores de

Higinio Peña y Victoria Bidó, no sólo por la adjudicación hecha a los señores Juan Bautista Ovalle y Juan Pablo Domínguez, sobre la base de la más larga prescripción, sino también porque los primeros no probaron que tenían sobre dichas parcelas o parte de ellas, el tiempo de posesión requerido por la ley para resultar beneficiarios de la prescripción adquisitiva; que, por todas las razones expuestas, deducidas de los hechos comprobados y retenidos en la sentencia impugnada y de sus consideraciones jurídicas, ponen de manifiesto que los medios y agravios de los recurrentes contra la misma, carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Francisco Peña Núñez y los sucesores de Higinio Peña y Victoria Bidó, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 20 de marzo del 2002, en relación con la Parcela No. 11-A-Posesiones 1 y 2, del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Luperón, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Declara que no procede condenar en costas a los recurrentes, por no haber hecho la parte recurrida tal pedimento y tratándose de un asunto de interés privado, no procede imponer de oficio tal condenación.

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 20 de julio del 2005, años 162E de la Independencia y 142E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, 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)