

## SENTENCIA DEL 5 DE DICIEMBRE DEL 2007, No. 18

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 13 de abril del 2007.  
Materia: Tierras.  
Recurrente: Metalmecánica del Valle, S. A.  
Abogado: Dr. F. A. Martínez Hernández.  
Recurrida: Luz María Morel.  
Abogados: Licdos. Libertad Santana Liriano y Félix Liriano.

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

*Casa*

Audiencia pública del 5 de diciembre del 2007.

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 Metalmecánica del Valle, S. A., compañía constituida y organizada de conformidad con las leyes dominicanas, con domicilio social en la ciudad de Santiago, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 13 de abril del 2007, 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. Libertad Santana Liriano, por sí y por el Lic. Félix Liriano, abogado de la recurrida Luz María Morel;

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 4 de julio del 2007, suscrito por el Dr. F. A. Martínez Hernández, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de julio del 2007, suscrito por los Licdos. Libertad Santana Liriano y Félix Liriano, abogados de la recurrida Luz María Morel;

Visto el auto dictado el 26 de noviembre del 2007, 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 llama en su indicada calidad al Magistrado Julio Aníbal Suárez, Juez de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 7 de noviembre del 2007, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; 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 en relación con la Parcela núm. 184 del Distrito Catastral núm. 21 del municipio y provincia de Santiago, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original debidamente apoderado dictó el 19 de abril del 2005 su Decisión núm. 1, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acoge, la instancia de fecha 28 de junio del 199, suscrita por el Lic. José Confesor Arroyo Ramos, en nombre y representación de la Compañía Metalmecánica del Valle, S. A., dirigida al Tribunal Superior de Tierras, por ser procedente, bien fundada y justa en derecho; **Segundo:** Se aprueba el acto de venta bajo firmas privadas, de fecha 22 de febrero del 1984, con firmas legalizadas por el Dr. Manuel Esteban Fernández, Notario Público de los del Número para el municipio de Santiago, mediante el cual la señora Luz María Morel, vendió a favor de la Compañía Metalmecánica del Valle, S. A., de sus derechos dentro de la Parcela No. 184, del D. C. No. 21, del municipio de Santiago, una porción de terreno con una extensión superficial que mide: 00 Has., 56 As., 59 Cas., **Tercero:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, lo siguiente: 1) Rebajar, una porción de terreno con una extensión superficial de 00 Has., 56 As., 59 Cas., del Certificado de Título No. 144, expedido a favor de la señora Luz María Morel, que ampara sus derechos dentro de la Parcela No. 184 del D. C. No. 21, del municipio de Santiago, haciendo la anotación correspondiente de que a la señora Luz María Morel, luego de hecha la rebaja, le resta una porción con una extensión superficial de 00 Has., 04 As., 13.50 Cas., dentro de la Parcela No. 184 del D. C. No. 21 del municipio de Santiago; 2) Expedir una constancia de certificado de título que ampare el derecho de propiedad sobre la porción a ser rebajada a la señora Luz María Morel, o sea, una porción de terreno con una extensión superficial de 00 Has., 56 As., 59 Cas., dentro de la Parcela No. 184 del D. C. No. 21 del municipio de Santiago, sociedad comercial organizada y existente de conformidad a las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en la ciudad de Santiago de los Caballeros, debidamente representada por su presidente señor Nereido Antonio Durán Rodríguez, dominicano, mayor de edad, soltero, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0096137-4; 3) Levantar, radiar o cancelar, cualquier anotación de oposición, nota preventiva o precautoria inscrita o registrada en los libros de ese Departamento con motivo de esta litis sobre la Parcela No. 184 del D. C. No. 21, del municipio de Santiago”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por los sucesores de Luz María Morel, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 13 de abril del 2007

la decisión ahora impugnada, con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Se acoge en la forma y en el fondo el recurso de apelación interpuesto por la Licda. Libertad Altagracia Santana Luciano, en nombre y representación de los sucesores de Luz María Morel, depositado en fecha 8 de mayo del 2005, en contra de la Decisión No. 1 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 19 de abril del 2005 relativa a la litis sobre derechos registrados dentro de la Parcela No. 184 del Distrito Catastral No. 21 del municipio y provincia de Santiago, procedente y bien fundado en derecho; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones formuladas por el Lic. José C. Arroyo en representación de la compañía Metalmecánica del Valle, S. A. por mal fundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Revoca, en todas sus partes la Decisión No. 1 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 19 de abril del 2005 relativa a la litis sobre derechos registrados dentro de la Parcela No. 184 del Distrito Catastral No. 21 del municipio y provincia de Santiago, por los motivos expuestos en esta sentencia; **Cuarto:** Se ordena al Registrador de Títulos de Santiago, mantener con toda su fuerza jurídica los derechos registrados en la Parcela No. 184 del Distrito Catastral No. 21 del municipio y provincia de Santiago por una porción de 85 As., 88 Cas., amparados en Certificado de Título No. 144, a favor de la Sra. Luz María Morel, del mismo modo levantar cualquier oposición que se haya inscrito en el mismo y que tenga como origen la presente litis”; (Sic),

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación de los artículos 44, 45 y 47 de la Ley núm. 834 y 1304 del Código Civil y 62 de la Ley núm. 108-05; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y violación de los artículos 1108, 1134 y 1315 del Código Civil y 72 literal (b) de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo de su memorial, la recurrente invoca, que la prescripción de los actos y contratos relacionados con terrenos registrados se rige por el derecho común, es decir, por los principios establecidos por el artículo 1304 del Código Civil, mediante el cual, 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, y que en tal sentido los medios de inadmisión pueden ser propuestos en todo estado de causa, de lo que se infiere la prescripción de la acción, porque el contrato bajo firma privada de fecha 22 de febrero de 1984 fue impugnado por los recurridos el 28 de junio de 1999, cuando habían transcurrido 15 años contados de la fecha del contrato celebrado entre la recurrente y la causante de los recurridos; b) que el examen de la decisión impugnada no indica cual es el vicio que evidencia la existencia de una razón jurídica para anular el acto objeto del litigio, con lo cual incurre en violación de los artículos 1108, 1134 y 1315 del Código Civil y del literal b) del artículo 72 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, en cuanto a la inadmisión propuesta en el primer medio; que si bien es cierto que en materia de validez o nulidad de un contrato la prescripción se rige por el derecho común, es decir, por el artículo 1304 del Código Civil, mediante el cual, 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, en el estudio del expediente ni en la sentencia impugnada hay constancia de que la recurrente, para hacer rechazar la demanda de los recurridos, formulara ante los jueces del fondo conclusiones fundadas en la prescripción; por lo que siendo de interés privado las cuestiones de prescripción en material civil, el medio examinado no es admisible en casación;

Considerando, por otra parte, que entre los hechos expuestos por la recurrente, figura la afirmación de que en fecha 22 de febrero de 1984 la causante de los recurridos le vendió 56 As., 59 Cas., dentro de la parcela de que se trata, según acto legalizado por el Notario Público Manuel Esteban Fernández, de los del Número del municipio de Santiago y que dicha vendedora le entregó -lo que no ha sido contradicho por los recurridos, el certificado de títulos que la amparaba como propietaria, a los fines de que la compradora sometiera dicha documentación, previo el pago de los impuestos de ley, al Registrador de Títulos correspondiente, trámite que ésta no cumplió, y que al morir Luz María Morel, la recurrente sometió una instancia al Tribunal Superior de Tierras en solicitud del traspaso que no había hecho de Registrador de Títulos y que quince años después de la fecha de la compra que alega haber realizado, los sucesores de dicha señora objetaron el acto notarial propiamente dicho bajo el alegato de que la firma que en el mismo aparece no era la de su causante;

Considerando, que si el peritaje para conocer la verificación de firma no resultó concluyente en un sentido ni otro, el Tribunal a-quo debió examinar y no lo hizo si había o no alguna vinculación jurídica entre la recurrente y la causante de los recurridos que motivara la entrega a la recurrente del certificado de título de ésta sobre dicha parcela, mucho más cuando en el expediente no aparece constancia de que Luz María Morel impugnara dicha venta y que quienes lo hicieron fueron sus sucesores quince años después -lo que tampoco niegan- del acto cuya nulidad solicitan;

Considerando, en lo que respecta al segundo medio de casación; la sentencia impugnada expresa, en el segundo considerando de su página 9: “Que conforme a las disposiciones del Art. 1108 del Código Civil Dominicano: “Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención: 1. El consentimiento de la parte que se obliga; 2. Su capacidad para contratar; 3. Un objeto cierto que forme la materia del compromiso; 4. Una causa lícita en la obligación”. Que como se ha podido comprobar que la señora Luz María Morel otorgó válidamente su consentimiento en la venta objeto de contestación, resultando evidente la existencia de una razón jurídica para rechazar dicho acto de venta y revocar la decisión recurrida”;

Considerando, que si el Tribunal a-quo, como lo expresa, “ha podido comprobar que la señora Luz María Morel otorgó válidamente su consentimiento en la venta objeto de contestación”, y a pesar de ello rechazó dicho acto y revocó la decisión apelada, sin que el fallo que se examina explique las razones para esa decisión, resulta incuestionable que al proceder de ese modo ha incurrido en una evidente contradicción y en una falta de motivos,

por lo cual la sentencia objeto del presente recurso debe ser casada;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por violación de las reglas procesales, cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 13 de abril del 2007, en relación con la Parcela núm. 184 del Distrito Catastral núm. 21 del municipio y provincia de Santiago, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, con asiento en San Francisco de Macorís; **Segundo:** Compensa las costas.

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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 5 de diciembre del 2007, años 164° de la Independencia y 145° 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)