
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 5 de agosto de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Luis Tomás Minieur Peña y compartes.

Abogada: Licda. María Estervina Hernández Pimentel.

Juez ponente: Mag. Anselmo Alejandro Bello F.

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 de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de octubre 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Luis Tomás Minieur Peña y la sociedad Hispaniola Honey Company, Inc., contra la sentencia núm. 201500386, de fecha 5 de agosto de 2015, 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 1º de diciembre de 2015, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Luis Tomás Minieur Peña, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 041-0014323-1, domiciliado y residente en la calle Prolongación Santiago Rodríguez núm. 24, municipio y provincia Montecristi; y la sociedad Hispaniola Honey Company, Inc., entidad constituida de conformidad con las leyes del Estado de New York, Estados Unidos de Norteamérica, con asiento social legal en Spiegel & Ultrera, PAPC, núm. 1, Maiden Lane, 5th floor, New York, NY, y asiento social ubicado en la ciudad y provincia de Montecristi, inscrita y organizada según las leyes de la República Dominicana, RNC 1-30-43609-6, representada por su presidente Carlos Bismark Victoria Sánchez, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0107982-4, domiciliado y residente en la calle R. César Tolentino núm. 28, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la oficina Biaggi & Messina ubicada en la avenida Abraham Lincoln núm. 403 casi esq. avenida Bolívar, sector La Julia, Santo Domingo Distrito Nacional; quienes tienen como abogada constituida a la Licda. María Estervina Hernández Pimentel, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-08928889-6, con estudio profesional abierto en la oficina Biaggi & Messina.

2. Mediante resolución núm. 3289-2016, dictada en fecha 7 de septiembre de 2016, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se declaró la exclusión de los correcurridos Salvador Miguel, Francisco Antonio Ricardo y Cleotilde Isabel, de apellidos Ferrer Marichal.

3. Mediante dictamen de fecha 16 de diciembre de 2016, suscrito por la Licda. Carmen Díaz Amézquita, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

4. De igual modo fue interpuesto el recurso de casación incidental mediante escrito depositado en

fecha 9 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Bretagne Holding Limited, sociedad extranjera organizada según las leyes de Chipre, con domicilio y asiento social principal establecido en la República de Chipre, RNC núm. 1-30-39561-6, con domicilio y asiento social localizado en la calle 10, núm. 11, sector Los Jardines, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, representada por su administrador Yoseff Kahlon, estadounidense, tenedor del pasaporte núm. 431194297, domiciliado y residente en los Estados Unidos de Norteamérica; la cual tiene como abogada constituida a la Lcda. Patrialores Bruno Jiménez, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-13226383-1, con estudio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln núm. 403, sector La Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional.

5. Mediante dictamen de fecha 17 de mayo de 2019 suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

6. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 31 de julio 2019, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccion, Moisés Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del alguacil de estrados.

II. Antecedentes

7. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en determinación de herederos, nulidad de actos de ventas y cancelación de certificados de título, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi dictó la sentencia núm. 2013-0169, de fecha 15 de julio de 2013, en relación a la parcela núm. 3, Distrito Catastral núm. 20, municipio y provincia de Montecristi, la cual rechazó el medio de inadmisión propuesto por la entidad social Bretagne Holding Limited y la sociedad Hispaniola Honey Company, acogió la demanda primaria en determinación de herederos, nulidad de actos de ventas y certificados de título a favor de los sucesores Salvador Rafael Ferrer, representados por los señores Francisco Antonio Ricardo Ferrer Marichal, Salvador Miguel Ferrer Marichal, Clotilde Isabel Ferrer Marichal.

8. La referida decisión fue recurrida en apelación por Luis Tomás Meniuer Peña, la sociedad Hispaniola Honey Company, Inc. y Bretagne Holding Limited, LTD., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 20153068, de fecha 5 de agosto de 2015, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

EN CUANTO A LOS MEDIOS DE INADMISIÓN: ÚNICO: SE RECHAZAN, los medios de inadmisión propuestos por la licenciada Argentina Mercedes Inoa Reynoso, en nombre y representación de la Compañía Bretagne Holding Limited L. T. D., (recurrente incidental) los cuales son falta de calidad, cosa irrevocablemente juzgada y prescripción de la acción, con la anuencia del Doctor Juan Herminio Vargas, en nombre y representación del señor Luis Tomas Meniuer Peña; (recurrente principal) y los licenciados María Estervina Hernández Pimentel y Ramón Altagracia Vásquez López, en nombre y representación de la Compañía Hispaniola Honey Company Inc.; por las consideraciones descritas con anterioridad en la presente sentencia. EN CUANTO AL FONDO: 1ero.: En cuanto a la forma, se acogen los recursos interpuestos, 1) Apelación principal, depositada en fecha 12 de agosto de 2013, a las once y veinte (11:20) minutos ante meridiano, por el Doctor Juan Herminio Vargas, en nombre y representación del señor Luis Tomás Meniuer Peña; 2) Apelación incidental, depositada en fecha 12 de agosto de 2013, a las doce y cuarenta (12:40) minutos pasado meridiano, por los licenciados María Estervina Hernández Pimentel y Ramón Altagracia Vásquez López, en nombre y representación de la Compañía Hispaniola Honey Company Inc.; 3) Apelación incidental, depositada en fecha 23 de agosto de 2013, por la licenciada Argentina Mercedes Inoa Reynoso, en nombre y representación de la Compañía Bretagne Hoding Limited L. T. D.; por haber sido incoados conforme a las normas procesales que rigen la materia y lo rechaza en cuanto al fondo, por los motivos antes señalados, en contra de la sentencia número 20130169 dictada en fecha 15 de julio de 2013, por el Tribunal de Jurisdicción Original de Montecristi. 2do. RECHAZA, las conclusiones invocadas por; 1) Doctor Juan Herminio Vargas, en nombre y representación del señor Luis Tomás Meniuer

Peña, (recurrente principal); 2) Licenciados María Estervina Hernández Pimentel y Ramón Altagracia Vásquez López, en nombre y representación de la Compañía Hispaniola Honey Company Inc., (recurrente incidental) 3) Licenciada Argentina Mercedes Inoa Reynoso, en nombre y representación de la Compañía Bretagne Holding Limited L. T. D., (recurrente incidental); por las razones ante descritas. **3ero.:** ACOGE las conclusiones presentadas por los licenciados Máximo Rafael Zapata y Pantaleón S. Reynoso, en nombre y representación de los señores SALVADOR MIGUEL FERRER MARICHAL, FRANCISCO ANTONIO RICARDO FERRER MARICHAL Y CLEOTILDE ISABEL FERRER MARICHAL, (parte recurrida) por los motivos antes expuestos. **4to.:** RECHAZA la intervención voluntaria depositada por el licenciado Miguel Ernesto De Js. Quiñonez Vargas, en nombre y representación del señor Juan Ramón Ferrer Almonte, por indicado en la presente sentencia. **5to.:** CONFIRMA, la sentencia número 20130169 dictada en fecha 15 de julio de 2013, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, relativa a litis sobre derechos registrados, nulidad de acto de venta, determinación de herederos, de la Parcela No. 3 del Distrito Catastral No. 20 del Municipio y Provincia Montecristi, cuyo dispositivo ha sido copiado en otra parte de esta sentencia. **6to.:** Ordena a la Oficina de Registro de Títulos de Montecristi, cancelar o radiar, la nota preventiva u oposición inscrita en los libros de ese Departamento, con motivo de la Litis sobre Derechos Registrados, referente a la Parcela No. 3, del Distrito Catastral No. 20, del Municipio y Provincia Montecristi; **7mo.:** Se condena al pago de las costas del procedimiento a Luis Tomás Menieur Peña, Compañía Hispaniola Honey Company, Inc., y Compañía Bretagne Holding Limited, a favor y provecho de los licenciados Máximo Rafael Zapata y Pantaleón S. Reynoso, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. (sic).

III. Medios de casación

a) Recurso de casación interpuesto por Luis Tomás Minieur Peña y la sociedad Hispaniola Honey Company, Inc.

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** El Tribunal a-quo al utilizar la Demanda en Determinación de Herederos como objeto principal y fondo de la demanda, incurre en dictar una sentencia sin base legal. **Segundo medio:** Violación a la protección registral del adquirente de buena fe y a título oneroso y por ende a los artículos 2268 y 2229 del Código Civil y a lo previsto por el Art. 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; errónea aplicación del derecho y de los Principios que gobiernan el Sistema Torrens, en lo relativo al Principio de Especialidad, Publicidad y Oponibilidad. **Tercer medio:** La Falta de Base Legal del Tribunal A-quo al rechazar los Medios de Inadmisión de los recurrentes. a.-Falta de Calidad de los Sres. Salvador Miguel Ferrer Marichal Francisco, Antonio Ricardo Ferrer Marichal, Cleotilde Isabel Ferrer Maricha y Juan Ramón Ferrer Almonte. b.- Falta de Interés Jurídico de los hoy Recurridos de interponer una Demanda sobre Derechos Registrados. c.- El rechazo del Medio de Inadmisión por Prescripción carece de base legal. d.- Violación del Debido Proceso por parte de el Tribunal A-quo por falta de ponderación de la prueba que apoyan la invocación de la inadmisión por efecto de la autoridad de la cosa juzgada irrevocablemente absoluta” (sic).

b) Recurso de casación incidental interpuesto por Bretagne Holding Limited

10. La parte recurrente incidental no propone en su memorial ningún medio de casación y se adhiere en todas sus partes, a los medios y conclusiones del recurso de casación principal.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

11. 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 al 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.

a) En cuanto al recurso de casación principal interpuesto por Luis Tomás Menieur Peña y la sociedad

Hispaniola Honey Company, Inc.

12. Para apuntalar el primer, segundo y tercer medios de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* al momento de decidir las excepciones y medios de inadmisión planteados, estableció un alcance distinto al solicitado por la parte recurrente en apelación, ya que estableció en su sentencia que la determinación de herederos es imprescriptible, cuando la prescripción alegada se sostiene en que el objeto de la litis corresponde a un derecho registrado generado de un proceso de saneamiento cuyo decreto de registro es del año 1942, emitido a favor de la sociedad Hispaniola Honey Company, Inc., cuyo carácter de *erga omnes* le es oponible no solo a los sucesores de Salvador Rafael Ferrer, sino a los tribunales, registro que nunca fue atacado por las vías que establece la ley; sin embargo, al momento de decidir la prescripción de la acción el tribunal *a quo* tomó como punto de partida, los contratos de ventas convenidos en el año 2007 y no la fecha del registro del inmueble a favor de la parte hoy recurrente en el año 1942.

13. En ese orden, la parte recurrente indica que el inmueble en litis nunca perteneció ni estuvo inscrito a favor de Salvador Rafael Ferrer, por lo que sus sucesores no tienen calidad ni interés para demandar, más aún, cuando el inmueble fue transferido en el año 2007, momento en el cual no solo se encontraba registrado a favor de la hoy correcurrente Hispaniola Honey Company, Inc., desde 1942, sino que además se encontraba libre de cargas y gravámenes, por lo que la venta realizada por esta entidad, mediante contrato de venta de fecha 26 de octubre de 2007, a favor de Luis Tomás Minieur Peña, casado con Rosalinda Pérez de Minieur, legalizadas las firmas por el notario público para la provincia de Montecristi, el Lcdo. Juan Bautista Reyes Tatis y la transferencia que realizara el hoy correcurrente Luis Tomás Minieur, mediante acto de venta de fecha 10 de diciembre de 2007, a favor de la compañía Bretagne Holding Limited, están investidas de buena fe, ya que estos adquirieron el inmueble del titular inscrito, certeza que no fue destruida ante el tribunal *a quo*, de manera fehaciente, por los hoy recurridos Salvador Miguel Ferrer Marichal, Francisco Antonio Ricardo Ferrer Marichal y compartes; que el tribunal *a quo* falló a favor de los hoy recurridos sin la comprobación de la mala fe y el único documento de prueba presentado por la parte hoy recurrida fue el acto de compraventa núm. 15 del año 1932, en el que figura el causante de los hoy recurridos Salvador Rafael Ferrer como un simple mandatario de la sociedad Hispaniola Honey Company, Inc., para adquirir el inmueble objeto de la litis, documento no acreditativo de propiedad, hechos que al no ser observados violan los principios rigen la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, así como los artículos 2268 y 2269 del Código Civil, relativos a la presunción de buena fe.

14. Por último expone la parte recurrente, que el tribunal *a quo* incurrió en violación a la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, al acoger como buena y válida la demanda primigenia en determinación de herederos, nulidad de contratos de ventas y cancelación de certificados de títulos, sobre un derecho registrado generado en virtud de un saneamiento cuyo decreto de registro fue expedido en el año 1942 y que además, conforme con la sentencia núm. 1, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 20 de noviembre de 1970 y confirmada por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 25 de marzo de 1971, fue ratificado que la parcela núm. 3, Distrito Catastral núm. 20, de Montecristi, es propiedad de la sociedad Hispaniola Honey Company, Inc., en respuesta a una solicitud de saneamiento, replanteo y transferencia realizada por Salvador Rafael Ferrer, mediante instancia de fecha 19 de febrero de 1970, documentos no ponderados por el tribunal *a quo* al momento de decidir el medio de inadmisión planteado en violación al debido proceso e igualdad de armas, en violación a las garantías constitucionales establecidas por los artículos 68 y 69 de la Constitución.

15. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que mediante acto de venta núm. 15, de fecha 11 de abril de 1932, instrumentado por el Lcdo. Joaquín Díaz Belliard, notario público de los del número del municipio de Montecristi, Toribio L. García vendió a favor de Salvador R. Ferrer dentro de la parcela núm. 3, Distrito Catastral núm. 20, de Montecristi, la cantidad de 43 ha, 19 a y 57 ca, compra realizada por Salvador Rafael Ferrer en representación de la sociedad Hispaniola Honey Company de New York; b) que mediante sentencia núm. 1, de fecha 4 de

marzo de 1941, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original fue saneado el inmueble en cuestión, confirmado mediante sentencia núm.1, de fecha 28 de abril de 1941, por el Tribunal Superior de Tierras, a favor de la sociedad Hispaniola Honey Company; c) que mediante decreto núm. 10604, de fecha 4 de marzo de 1942 fue ordenado el registro del inmueble en litis y expedido su correspondiente certificado de título núm. 427, de fecha 8 de abril de 1942, por el Registro de Títulos del Departamento de Santiago, a favor de la sociedad Hispaniola Honey Company; d) Que el referido inmueble fue transferido mediante contrato de venta de fecha 26 de octubre de 2007, a favor de Luis Tomás Minieur Peña, inscrito ante el Registro de Títulos en fecha 3 de noviembre de 2007, expidiéndose el correspondiente certificado de título núm. 22; e) que mediante contrato de venta de fecha 10 de diciembre de 2007, legalizadas las firmas por el notario público de Montecristi, Lcdo. Juan Bautista Reyes Tatis, el señor Luis Tomás Minieur Peña casado con Rosalinda Pérez de Minieur, transfirió a favor de la compañía Bretagne Holding Limited, el inmueble objeto de litis; f) que mediante instancia de fecha 20 de marzo de 2012, la parte hoy correcurrida Salvador Miguel Ferrer Marichal, Francisco Antonio Ricardo Ferrer Marichal y Cleotilde Isabel Ferrer Marichal en calidad de continuadores jurídicos de Salvador Rafael Ferrer incoaron ante los jueces del fondo una litis sobre derechos registrados, cuyo resultado final fue la sentencia núm. 20153068, de fecha 5 de agosto de 2015, que confirmó la sentencia de primer grado que acogió la demanda primigenia en determinación de herederos, nulidad de actos de venta y cancelación de certificados de títulos; hoy objeto del presente recurso de casación.

16. En el desarrollo de los medios de casación se exponen violaciones de naturaleza distinta, tanto en su configuración como solución, razón por la cual serán examinadas de forma separada para mantener la coherencia de la sentencia.

17. Para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* expuso en cuanto a los medios incidentales planteados, los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que, respecto a los medios de inadmisión planteados por el recurrente principal y los recurrentes parciales, con oposición de la parte recurrida y la interviniente voluntaria, fundamentados en 1) la falta de calidad, 2) cosa irrevocablemente juzgada, y 3) prescripción de la acción, en cuanto al primero; se observa según los documentos que reposan en el expediente, que, en materia de tierras no sólo tienen calidad e interés los que figuren en los certificados de títulos o los que tengan un documento por registrar, sino también aquellos que puedan establecer algún vínculo jurídico en forma directa o indirecta con un inmueble determinado; que, en el caso de la especie, la parte recurrida tiene calidad para demandar en el presente caso toda vez, que han demostrado mediante sus actas de nacimientos; que son descendientes directos del señor Salvador Rafael Ferrer, por lo que, se rechaza el medio planteado por falta de calidad, por las razones antes descritas; en lo referente al segundo medio, vista la sentencia de fecha 30 de noviembre de 2011, marcada con el despacho número 20112288 de fecha 30 de diciembre de 2011, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en la cual se evidencia que los señores Salvador Miguel Ferrer Marichal, Francisco Antonio Ricardo Ferrer Marichal y Cleotilde Isabel Ferrer Marichal, sucesores de Salvador Rafael Ferrer Polanco, fueron representados por su abogado en audiencias celebradas por el Tribunal en fecha 7 de febrero y 28 de marzo de 2011, como intervinientes voluntarios, y no hay constancia de haber concluido al fondo ni mucho menos dicha sentencia haberse pronunciado sobre tal representación [...] por tales circunstancias, el medio por autoridad de cosa irrevocablemente juzgada, por lo que procede a ser rechazado por los motivos expuestos. Que en lo concerniente al tercer y último medio, citado en el considerando anterior; para el Tribunal referirse a si hay prescripción extintiva o no, debe partir de un punto, que es la fecha en que se inscribió el documento en la Oficina del Registro de títulos correspondiente, comprobando esta dato con las piezas que conforman el expediente, ciertamente al primer acto de venta relacionado con la parcela envuelta en litis, fue inscrito en fecha 3 de diciembre de 2007, y el segundo en fecha 10 de diciembre del 2007, por lo que, tomando en cuenta que la instancia introductiva de la demanda, la secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original de Montecristi, la recibió en fecha 20 de marzo del año 2012, se deduce que la acción fue interpuesta antes de cumplirse el tiempo estipulado por la ley, debido a que no han pasado 20 años tal y

como señala el artículo 2262 del Código Civil Dominicano, que todas las acciones tanto reales como personales prescriben a los veinte (20) años, ya que desde el 3 de diciembre del 2007 al 20 de marzo del 2012, solo han transcurrido cuatro (4) años, tres (3) meses y diecisiete (17) días, y a partir del 10 de diciembre del 2007 al 20 de marzo del 2012, han pasado cuatro (4) años, tres (3) meses y siete (7) días, es decir, que la prescripción extintiva para el presente caso no aplica, en tanto que, la acción permanece activa al no haber transcurrido los veinte años que establece el texto legal así como también la jurisprudencia, para invocar tal acción, por ende se rechaza también el tercer medio solicitado por prescripción extintiva, por las motivaciones descritas con anterioridad” (sic).

18. De la valoración de los medios planteados, el análisis de la sentencia hoy impugnada y los documentos que conforman el presente recurso de casación revelan que la demanda *prima facie*, pretende la determinación de herederos, nulidad de contratos de ventas y nulidad de certificados de títulos, fundamentada en el alegato de que los derechos registrados a favor de la sociedad Hispaniola Honey Company, Inc., mediante acto de venta núm. 15, de fecha 11 de abril de 1932, legalizado por el Lcdo. Joaquín Díaz Belliard, notario público de los del número para el municipio de Montecristi, corresponden en realidad a Salvador Rafael Ferrer y, en consecuencia, dicha entidad comercial no podía transferir sin el consentimiento de los sucesores de Salvador Rafael Ferrer el inmueble objeto de la presente litis.

19. Asimismo se solicitó, entre otras cosas, la nulidad del certificado de título generado de un proceso de saneamiento a favor de la sociedad Hispaniola Honey Company y los demás derechos generados a partir de este, hechos que permiten determinar que la parte hoy recurrida no solo impugnó los contratos de ventas de fechas 26 de octubre y 10 de diciembre de 2007, mediante los cuales terceros adquirieron los derechos del inmueble en litis, sino que en dicha demanda se cuestionó como elemento base para poder justificar su accionar en justicia el acto de disposición que fue validado ante la jurisdicción inmobiliaria y que diera origen al proceso de saneamiento cuyo efecto generó el certificado de título núm. 427, de fecha 8 de abril de 1942, a favor de la sociedad Hispaniola Honey Company, por lo que tal y como argumentó la parte recurrente ante los jueces de fondo y ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el derecho de propiedad alegado como conculcado por la parte hoy recurrida no se originó de los contratos del año 2007, ya que sus argumentos se sostienen en que su derecho tiene origen en el contrato de venta del año 1932, alegado que su antecesor hoy *de cuius* Salvador Rafael Ferrer adquirió personalmente y no actuando por la sociedad Hispaniola Honey Company, el inmueble en litis, lo que revela que la impugnación principal se realiza contra el contrato de venta núm. 15, de fecha 11 de abril de 1932, instrumentado por el notario público de los del número del municipio de Montecristi, el Lcdo. Joaquín Díaz Belliard; que en esa razón, la acción para impugnar inicia al momento de su transcripción en el Registro de Títulos en fecha 8 de abril de 1942, y para sus continuadores jurídicos al momento de la muerte de su causante, la cual conforme se evidencia en la sentencia impugnada se registró en fecha 25 de marzo de 1976.

20. En ese sentido el artículo 2262 del Código Civil establece: *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. [...]*; siendo deber de los jueces del fondo determinar, no solo el momento en que se incoó la demanda en el año 2012, sino también el momento en que se inscribió la venta que generó la conculcación del derecho alegado, situación que es evidente no fue correctamente valorada por los jueces del fondo, máxime cuando se comprueba la anulación de derechos registrados en el año 1942, como consecuencia de la demanda incoada por la parte hoy correcurrida, en su calidad de continuadores jurídicos de Salvador Rafael Ferrer.

21. En esa línea argumentativa esta Tercera Sala ha establecido mediante jurisprudencia constante que: *Aunque la acción para reclamar una sucesión es imprescriptible, esto solo es posible cuando el inmueble se encuentre aún en el patrimonio del causante o de sus sucesores, pero no cuando han sido transferidos a un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso.*

22. Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia comprueba además, que la sentencia hoy

impugnada adolece no solo de los vicios invocados por la parte recurrente en vulneración al debido proceso de ley, falta de base legal y de los principios que rigen la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, sino que también vulneró la seguridad jurídica instituida por nuestra Constitución, al proceder a valorar y colocar nuevamente, bajo escrutinio, un acto traslativo de derecho que fue validado en el año 1941, mediante sentencias firmes; igualmente transgredió el efecto que supone un proceso de saneamiento *erga omnes*, al variar lo decidido en él, anulando derechos consolidados, no solo mediante la ley que la rige, sino que obvió el procedimiento instituido para revisar las sentencias y derechos que tienen como origen en un saneamiento, anulando derechos registrados que fueron adquiridos mediante un certificado de título que tiene certeza y valor jurídico a favor de terceros, sin verificar la mala fe de ellos, sustentada únicamente en que la compañía fue registrada luego de realizar el negocio jurídico, vicio que no puede imponerse ni afectar a los adquirentes que compran en virtud de un certificado de título que establece la titularidad a favor de una entidad social, ni puede afectar la eficacia jurídica *inter partes*.

23. Los criterios antes indicados y los motivos que sustentan la sentencia permiten a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advertir el aspecto de la prescripción por extinción analizada y determinar que la demanda primitiva de fecha 20 de marzo de 2012, incoada por la parte hoy recurrida Salvador Miguel Ferrer Marichal, Francisco Antonio Ricardo Ferrer Marichal, Cleotilde Isabel Ferrer Marichal y compartes, en calidad de continuadores jurídicos de Salvador Rafael Ferrer, fue interpuesta 30 años después de haberse consolidado el derecho registrado mediante la sentencia definitiva de fecha 25 de marzo de 1976, a favor de la entidad sociedad Hispaniola Honey Company, Inc., hecho que demuestra que en el presente caso había transcurrido el plazo de 20 años que dispone la ley para accionar en justicia; encontrándose en consecuencia, prescrita la presente demanda de conformidad con el artículo 2262 del Código Civil, por lo que procede acoger el recurso de casación solicitado, en consecuencia, procede casar por la vía de supresión y sin envío, la sentencia impugnada, por no quedar nada que juzgar.

b) En cuanto al recurso de casación presentado por Bretagne Holding Limited

24. La parte recurrente incidental Bretagne Holdin Limited se adhirió en todas sus partes a las conclusiones de la parte hoy recurrente Luis Tomás Minieur Peña y la sociedad Hispaniola Honey Company, por lo que, en virtud del resultado del estudio realizado, procede acogerlo sin necesidad de otras consideraciones.

25. Conforme con lo previsto en el artículo 65, numeral 3, de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

V. 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 con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: Casa, por vía de supresión y sin envío, por no quedar nada que juzgar, la sentencia núm. 201500386, de fecha 5 de agosto de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.

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.poderjudici