
Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 7 de febrero de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Euclides Durán Gutiérrez.
Abogados:	Licdos. Bienvenido Concepción y Randy Joel Concepción Castillo.
Recurridos:	Sucesores de Anadina Suriel.
Abogados:	Dr. Ramón Anyolino Bautista Jiménez, Licdos. Juan Ramón Concepción Peguero, Santiago de Jesús García Jiménez y Licda. Antonia Fernández Durán.

Juez ponente: 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, juez 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 **24 de marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación parcial interpuesto por Euclides Durán Gutiérrez, contra la sentencia núm. 201800029, de fecha 7 de febrero de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 4 de julio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Bienvenido Concepción y Randy Joel Concepción Castillo, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 053-0000854-6 y 053-0040588-2, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Sánchez núm. 8, municipio Constanza, provincia La Vega, actuando como abogados constituidos de Euclides Durán Gutiérrez, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 053-0000935-3, domiciliado y residente en el municipio Constanza, provincia La Vega.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 24 de julio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Ramón Anyolino Bautista Jiménez y los Lcdos. Juan Ramón Concepción Peguero, Antonia Fernández Durán y Santiago de Jesús García Jiménez, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 048-0000069-9, 048-0022443-0, 048-0001978-0 y 048-0031894-3, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Máximo Gómez núm. 1, municipio Bonaó, provincia Monseñor Nouel y *ad hoc* en la avenida Rómulo Betancourt núm. 532, apto. 2-1, urbanización Real, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de María Esperanza Soriano Suriel, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 053-0016242-6, domiciliada y residente en Las Auyamas del municipio Constanza, provincia La Vega, por sí y en representación de los sucesores de la finada Anadina Suriel; César Danilo

Suriel, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 053-0009984-3, domiciliado y residente en Las Auyamas del municipio Constanza, provincia La Vega, por sí y en representación de los sucesores de la finada Elvira Suriel; y Salvador Garib Almonte, dominicano, dotado de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0166454-4, domiciliado y residente en la calle Salcedo casa núm. 41, municipio y provincia La Vega, por sí y en representación de los sucesores de la finada Felipina Suriel.

Mediante dictamen de fecha 13 de agosto de 2020, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 3 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccioni, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión de una demanda en impugnación de decisión, determinación de herederos e inclusión de heredero, en relación con el solar núm. 10, porción C, Distrito Catastral núm. 1 del municipio Constanza, provincia La Vega, incoada por los señores María Esperanza Soriano Suriel y César Danilo Suriel, por sí y en representación de los señores Felipina, Anadina Suriel, Elvira Eligio, Elvira e Inés Suriel, en calidad de sucesores de la señora Claudina Suriel, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega dictó la sentencia núm. 205160570, de fecha 26 de agosto de 2016, mediante la cual rechazó, en cuanto al fondo, las conclusiones propuestas por los demandantes; acogió, en cuanto al fondo, las conclusiones planteadas por la parte demandada, declarando inadmisibles las demandas por prescripción de la acción, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2262 del Código Civil; condenó a los demandantes al pago de las costas del procedimiento; ordenó la notificación de la sentencia y comunicarla al Registro de Títulos de La Vega, Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte y a todas las partes interesadas a los fines de lugar.

La referida decisión fue recurrida en apelación por María Esperanza Soriano Suriel, por sí y en representación de los sucesores de Anadina Suriel; César Danilo Suriel, por sí y en representación de la sucesión de la finada Elvira Suriel; y Salvador Garib Almonte, por sí y en representación de los sucesores de la finada Felipina Suriel, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201800029, de fecha 7 de febrero de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *En cuanto al fondo SE ACOGE parcialmente el recurso de apelación interpuesto por los señores: MARIA ESPERANZA SORIANO SURIEL, por sí y en representación de los sucesores de la finada ANADINA SURIEL; CESAR DANILO SURIEL, por sí y en representación de los sucesores de la finada ELVIRA SURIEL y SALVADOR GARIB ALMONTE, por sí y en representación de los sucesores de la finada FELIPINA SURIEL, en consecuencia, SE REVOCA parcialmente la sentencia número 20160570 de fecha 26 de agosto de 2016 emitida por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega; que tiene por objeto el inmueble siguiente: Solar No. 10, Porción C, del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Constanza, provincia de La Vega. SEGUNDO: SE MODIFICA en parte la sentencia número 20160570 de fecha 26 de agosto de 2016 emitida por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega; que tiene por objeto el inmueble siguiente: Solar No. 10, Porción C, del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Constanza, provincia de La Vega, en cuanto a los ordinales primero y segundo, en la parte de la determinación de los herederos, por lo que acoge la Instancia en solicitud de Inclusión de Herederos; y SE ORDENA la modificación de la decisión No. 1, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, de fecha 15 de Febrero del año 1960, con relación a que sean añadidos como sucesores de la finada Claudina Suriel los sucesores a la vez de la finada ANA DIGNA SURIEL, los señores: CARMEN IVELISSE, MARIA ESPERANZA, HÉCTOR JOSÉ, ANA DOLORES y JOSÉ JERINO, todos SORIANO SURIEL; de la finada*

ELVIRA SURIEL CABRAL, los señores: CESAR DANILO, CARMEN ESPERANZA, LUZ, QUINTINO, MNERVA, MERCERDES, FE DOLORES, CARIDAD, MILAGROS y JESÚS, TODOS QUEZADA SUREL; ANADINA, y FELIPINA SURIEL, asignado el 50%; y a los SUCESORES GRATEREAUX SURIEL, determinados en el año 1960, por la decisión indicada, el resto del 50 %, con derecho en ese momento en el Solar No. 10, Porción "C", del D.C. No. 1 de Constanza. **TERCERO:** SE DECLARA la inadmisibilidad por prescripción de la acción, de la solicitud, que sea declarado nulo y sin valor jurídico, el acto No. 48 de fecha 26 de octubre de 1959, instrumentado por el señor Bernardo Gratereax Reyes, Juez de Paz de Constanza en ese entonces, en el cual se realizó la venta de la totalidad del Solar No. 10, porción C, del DC No. 1, de Constanza, amparado por el Certificado de Título No. 97, al señor RAMÓN MARÍA JIMÉNEZ, por los señores MARÍA, NICOMEDES, FLORINDA, FELIX MARÍA, FRANCISCO, ANA RITA, FRANCISCA, MILEDYS, GEORGINA GRATEREAUX SURIEL y MARÍA ALTAGRACIA PIÑA, asimismo con relación al último acto de venta, de fecha 6 de diciembre de 1969, inscrito en Registro de Títulos de La Vega, en el que el señor Ramón María Ramírez, vende a favor del señor Euclides Durán Gutiérrez, actual propietario; dicha acción ventajosamente prescrita en aplicación de los artículos 62 de la Ley 108-05 y 2262 del Código Civil Dominicano; confirmándose en este aspecto la sentencia. **CUARTO:** SE RECHAZAN, como consecuencia de lo anterior, por ser improcedentes y mal fundadas, las solicitudes de: a) que se declaren nulos y sin ningún valor jurídico el Certificado de Título No. 192, expedido el 11 de abril de 1960, por el Registrador de Títulos de La Vega, a nombre de Ramón María Ramírez, y el Certificado de Título No. 127, expedido el 12 de diciembre a nombre de los sucesores de Claudina Suriel, que ampara el mismo solar; b) la expedición de nuevos certificados de títulos; y c) la aprobación de contrato de cuota litis, a favor de los abogados Dr. Ramón Anyolino Bautista, Jiménez, y licenciados Antonio Fernández Durán, Juan Ramón Concepción Peguero y Santiago De Jesús García Jiménez. **QUINTO:** SE COMPENSA las costas del procedimiento los litigantes por haber ambos sucumbidos en algunos puntos. **SEXTO:** SE ORDENA que la oposición trabada como efecto de la presente Litis, sea levantada tan pronto esta decisión adquiera la autoridad de cosa juzgada. **SÉPTIMO:** SE ORDENA asimismo a la Secretaria de este Tribunal el desglose de los documentos, previa copia de los mismos, a los interesados, si le es solicitado (sic).

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación del Art. 277 de la Constitución. **Segundo medio:** Violación al Artículo 51 de la Constitución. **Tercer medio:** Violación a Principios Doctrinales y Jurisprudenciales de la Honorable Suprema Corte. **Cuarto medio:** Exclusión e inclusión de herederos de determinación, inmueble vendido efecto de la venta, tercero adquirente de buena Fe a Título oneroso y violación a la Sentencia No. Ocho (8) de fecha trece (13) del mes de noviembre del año 1999, dada por la Honorable Corte Suprema de Justicia, Boletín Judicial No. 1067, páginas 72-73" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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.

Para apuntalar su segundo medio de casación, que se examina en primer término por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* con la emisión de la sentencia impugnada violó el artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana, que protege y reconoce el derecho de propiedad de los seres humanos, el cual establece que toda persona tiene el derecho, al goce, disfrute y disponibilidad de sus bienes.

La valoración del medio 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 Claudina Suriel era la propietaria del solar núm. 10, porción C, Distrito Catastral núm. 1 del municipio Constanza, provincia La Vega, quien falleció en fecha 22 de julio de 1943; b) que mediante decisión núm. 1, de fecha 15 de febrero de 1960, fueron determinados los sucesores de la finada Claudina Suriel, los señores María, Florinda, Félix María, Francisco, Ana Rita, Francisca, Miledys, Georgina Gratereaux Suriel y María Altagracia Piña, quienes vendieron el inmueble de referencia a Ramón María Jiménez, mediante el acto núm. 48, de fecha 26 de octubre de 1959, instrumentado por Bernardo Grateraux Reyes, Juez de Paz de Constanza; c) que posteriormente, Ramón María Ramírez vendió sus derechos a Euclides Durán Gutiérrez, por acto de venta de fecha 6 de diciembre de 1969, cuyo derecho se encuentra amparado en el certificado de título núm. 127, emitido por el Registro de Títulos de La Vega, en fecha 11 de diciembre de 1969; d) que María Esperanza Soriano Suriel y César Danilo Suriel, por sí y en representación de Felipina, Anadina, Rafael Eligio, Elvira e Inés Suriel, incoaron una litis en inclusión de herederos, nulidad de venta y cancelación de certificado de título contra Euclides Durán Gutiérrez, en relación con el inmueble de referencia sosteniendo, en esencia, que fueron omitidos en la determinación de herederos de Claudina Suriel y que María, Florinda, Félix María, Francisco, Ana Rita, Francisca, Miledys, Georgina Gratereaux Suriel y María Altagracia Piña, vendieron más de lo que le correspondía dentro del inmueble en litis, decidiendo el tribunal apoderado rechazar la inclusión de herederos y declarar inamisible la demandada en nulidad de venta por haber prescrito la acción; e) que inconformes con la decisión, los demandantes iniciales incoaron recurso de apelación, decidiendo la alzada acoger el recurso de manera parcial, ordenando la inclusión de los herederos omitidos y en cuanto a los demás aspectos, confirmar la decisión recurrida.

Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“ Que esa parte de la determinación de herederos, donde no figuran como sucesores, continuadores jurídicos o copropietarios, se modifica pues ha sido correctamente impugnada por herederos omitidos, cuestión que vulnera su derecho de propiedad, el de igualdad, y el natural derecho sucesorio del patrimonio de su causante, que le viene desde el momento del nacimiento. Esto así porque hay que tener en cuenta que todos los sucesores tienen sobre un bien producto de herencia, un derecho de propiedad, que va a comprender la parte alícuota o proporcionar al mismo. Por lo tanto a pasar a ser una copropiedad. Si se acciona o se demanda en virtud del derecho sucesoral o como continuadores jurídicos, haciendo valer este derecho, la misma debe comprender a todos los copropietarios, de manera individual, siendo como es una acción indivisa; concluyéndose que procede la inclusión de herederos solicitada. Que sin embargo hay que ponderar la situación de la transferencia del Solar No. 10, porción C, del DC No. 1, de Constanza; ya que se está solicitando que sean declarados nulos actos de venta sucesivos que son consecuencia de la atribución de la propiedad por sucesión, todo esto porque fueron los recurrentes señores MARÍA ESPERANZA SORIANO SURIEL, CESAR DANILLO SURIEL, SALVADOR GARID ALMONTE, en representación de los sucesores Felipina Suriel, Anadina Suriel, Rafael Eligio Suriel, Elvira Suriel, e Inés Suriel, sucesores de la señora Claudina Suriel, excluidos, en dicha declaratoria, y luego -también excluidos-, del contrato de venta, en el cual los señores copropietarios del 50% del inmueble, lo cedieron en su totalidad, (el 100%), con el otro cincuenta por ciento que no le correspondía en propiedad. Que real y efectivamente a pesar de la imprescriptibilidad de los derechos de los recurrentes, de que opera retroactivamente, y de que es pertinente (...)” (sic).

El estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto, que el tribunal *a quo* para acoger parcialmente el recurso de apelación del cual estaba apoderado, estableció que procedía la modificación de la decisión que determinó los herederos de la finada Claudina Suriel, a fin de incluir los herederos omitidos, cuyo derecho no prescribe de acuerdo con la normativa legal vigente, asignando, en consecuencia, el 50% del inmueble en litis.

Es necesario señalar, que de acuerdo con el principio I de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta es la que regula el registro de todos los derechos reales inmobiliarios correspondientes al territorio

de la República Dominicana; que es oportuno enfatizar, que el registro del derecho inmobiliario tiene su base en el Sistema Torrens, el cual se sustenta sobre los criterios de especialidad, legalidad, legitimidad y publicidad. Que conforme con el principio general II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el criterio de especialidad *consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*; el de legalidad *consiste en la depuración previa del derecho a registrar*.

En ese sentido, del análisis de la sentencia impugnada se advierte que el derecho sobre el solar núm. 10, porción C, del Distrito Nacional núm. 1, municipio Constanza, provincia La Vega, le fue reconocido a los señores María, Florinda, Félix María, Francisco, Ana Rita, Francisca, Miledys, Georgina Gratereaux Suriel y María Altagracia Piña mediante la decisión núm. 1, de fecha 15 de febrero de 1960, como consecuencia de una determinación de herederos, al tiempo de aprobar la transferencia del inmueble consentida por ellos a favor de Euclides Durán Gutiérrez, según acto núm. 48, de fecha 26 de octubre de 1959, cuyos derechos quedaron registrados a favor de este último.

La jurisprudencia pacífica de esta Tercera Sala respecto a la inclusión de herederos, ha establecido, que *el tribunal de tierras apoderado de una solicitud de inclusión de herederos puede ordenar la inclusión de una persona que fue omitida en la determinación de herederos que se haya hecho de los sucesores de una persona, conforme lo disponen los artículos 54 y siguientes de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, no menos verdad es que esta solución solo se impone a condición de que dichos inmuebles permanezcan en el patrimonio del causante o de sus causahabientes*; en la especie, el tribunal dejó claramente establecido que el derecho de propiedad sobre el inmueble en litis fue registrado a favor de un tercero, producto de la transferencia aprobada juntamente con la determinación de herederos, por lo que el derecho registrado, correctamente depurado y delimitado, no puede ser alterado producto de una inclusión de herederos, reconociéndole un derecho de propiedad dentro de un inmueble que ha salido del patrimonio del causante y sus causahabientes.

Toda disposición tendente a modificar una sentencia (en este caso la que determinó herederos) que produjo el registro de un derecho afecta el tracto sucesivo, viola los criterios de especialidad y legitimidad y con eso la seguridad jurídica, lo que se traduce en violación al derecho de propiedad al tenor de las disposiciones del artículo 51 de la Constitución, conforme con el cual el Estado le debe garantía al titular del derecho registrado, como ha sucedido en la especie.

En ese sentido, los criterios arriba indicados permiten a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, acoger el medio de casación analizado y casar la sentencia parcialmente, en cuanto a la inclusión de herederos, por vía de supresión y sin envío, sin necesidad de pronunciarnos sobre los demás medios invocados, pues persiguen el mismo fin que el medio acogido.

Al tenor del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que: *las costas pueden ser compensadas, cuando una sentencia fuere casada por violación a reglas procesales 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 sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA, por vía de su supresión y sin envío, los ordinales primero y segundo de la sentencia núm. 201800029, de fecha 7 de febrero de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente 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 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.