

## SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 63

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 28 de mayo de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Francisco Javier Pimentel Núñez.
Abogados:	Lic. Juan Antonio Rodríguez Liriano y Licda. María Teresa Mackensy.
Recurrida:	Adys Altagracia Mata Pérez.
Abogados:	Licdos. Pablo Antonio Torres Peralta y José Luis Ramos Caraballo.

*Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz.*

### 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, 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 abril 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 interpuesto por Francisco Javier Pimentel Núñez, contra la sentencia núm. 201900087, de fecha 28 de mayo de 2019, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

#### *1. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 8 de agosto de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Juan Antonio Rodríguez Liriano y María Teresa Mackensy, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0029311-1 y 031-0023777-2, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida Texas esq. calle Dr. Arturo Grullón, módulo 204, segundo nivel, plaza Matilde, sector Los Jardines Metropolitanos, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y *ad hoc* en la calle Arzobispo Portes núm. 106, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Francisco Javier Pimentel Núñez, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0348985-6.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 1 de octubre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Pablo Antonio Torres Peralta y José Luis Ramos Caraballo, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-004996-4 y 031-0382534-9, con estudio profesional, abierto en común, en la Calle "3" núm. 57, ensanche Libertad, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y *ad hoc* en la calle Regina Koeing núm. 24, torre Mónaco VI, apto. D-3, ensanche Paraíso, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Adys Altagracia Mata Pérez, dominicana, poseedora del pasaporte número 490832023, domiciliada y residente en New York, Estados Unidos de Norteamérica.

3. Mediante dictamen de fecha 28 de septiembre de 2020, suscrito por la Licda. Ana María Burgos, 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. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de febrero

de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccion, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

5. La magistrada Nancy I. Salcedo Fernández no firma la presente decisión, por haberse deliberado con anterioridad al 6 de abril de 2021, fecha en la cual se integró como jueza miembro de esta Sala.

#### *II. Antecedentes*

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de certificado de título, relativa al inmueble identificado como solar núm. 8, manzana núm. 1401, Distrito Catastral 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, incoada por Adys Altagracia Mata Pérez contra Francisco Javier Pimentel Núñez, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago dictó la sentencia núm. 1, de fecha 23 de mayo de 2017, la cual declaró inadmisibile la litis, por mal perseguida.

7. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de sentencia, relativa al inmueble identificado como solar núm. 8, manzana núm. 1401, Distrito Catastral 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, incoada por Francisco Javier Pimentel Núñez, contra Adys Altagracia Mata Pérez, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago dictó la sentencia núm. 20170678, de fecha 27 de octubre de 2017, que acogió la ejecución de sentencia civil y ordenó la expedición de un nuevo certificado de título a nombre de Francisco Javier Pimentel Núñez.

8. Las referidas decisiones fueron recurridas en apelación por Adys Altagracia Mata Pérez, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 201900087, de fecha 28 de mayo de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** Rechaza el recurso de apelación interpuesto en fecha 22 de noviembre del 2017, contra la sentencia 20170678, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala II, por los motivos expuestos. **SEGUNDO:** Acoge el recurso de apelación interpuesto en fecha 22 de noviembre del 2017 contra la sentencia No. 1 del 23/5/2007 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago por procedente y bien fundado en derecho. **TERCERO:** Revoca la sentencia y actuando por propia autoridad y contrario imperio rechaza las pretensiones de la parte demandante de adquirir la totalidad del indicado inmueble en virtud del artículo 815 del Código Civil, por no tener aplicación sobre inmuebles registrados. **CUARTO:** Ordena al Registrador de Títulos de Santiago, cancelar el certificado de Título del Solar No.8 Manzana No.1401, del D. C. No. 1 de Santiago, a nombre de Francisco Javier Pimentel y emitir uno nuevo en la forma en que se encontraba registrada antes de la ejecución de la sentencia recurrida a nombre de los señores Francisco Javier Pimentel Núñez y Adys Altagracia Mata Pérez, haciendo constar que el estado civil de ambos es soltero. **QUINTO:** Compensa las costas del procedimiento en virtud de lo que dispone el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil (sic).

#### *III. Medio de casación*

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**Único medio:** Violación al artículo 69 inciso 7mo. del Código de Procedimiento Civil y al artículo 815 del Código Civil”.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

10. 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.

11. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en errónea aplicación del artículo 69, inciso séptimo del Código de Procedimiento Civil, ya que rechazó el medio de inadmisión, sobre el fundamento de que el acto de notificación por domicilio

desconocido no era válido, en virtud de que no se hicieron los traslados a las oficinas públicas correspondientes, sin embargo, el referido artículo 69 no exige la realización de esos desplazamientos; que la decisión impugnada viola el artículo 815 del Código Civil dominicano, en lo relativo a la prescripción de la acción en partición posterior al divorcio, ya que la parte recurrida no podía accionar en partición, pues el plazo de los dos años dispuesto por el artículo 815 se encuentra vencido.

12. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que el solar núm. 8, manzana núm. 1401, Distrito Catastral 1, municipio Santiago de los Caballeros, estaba registrado a favor de Francisco Javier Pimentel Núñez y Adys Altagracia Mata Pérez, quienes se encontraban casados entre sí; b) que Francisco Javier Pimentel Núñez incoó una demanda en declaratoria de prescripción del plazo para demandar la partición del solar núm. 8, dictando la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, la sentencia núm. 935, de fecha 28 de mayo de 2004, la cual declaró la incompetencia del tribunal para conocer y decidir la demanda, declinando el conocimiento del asunto por ante el Tribunal de Tierras; c) que mediante instancia de fecha 21 de diciembre de 2004, Francisco Javier Pimentel Núñez incoó una demanda en ejecución de sentencia, dictando la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, la sentencia núm. 1, de fecha 23 de mayo de 2007, la cual ordenó la transferencia del derecho de propiedad correspondiente al solar núm. 8, a favor de Francisco Javier Pimentel Núñez; d) que no conforme con la decisión, Adys Altagracia Mata Pérez interpuso un recurso de apelación, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia hoy impugnada.

13. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“(…) en cuanto al segundo recurso, es preciso analizar el acto de alguacil de la notificación de la sentencia a la parte recurrente a fin de establecer si se encuentra dentro del plazo legal de los 30 días que establece el artículo 81 de la Ley de Registro Inmobiliario. En el expediente obra una fotocopia del acto de alguacil No.104/2007 de fecha 3 de julio del 2007, del ministerial Carlixto de Jesús Domínguez, alguacil del Tribunal Colegiado del Departamento Judicial de Santiago, mediante el cual notifica la sentencia No.1 de fecha 23 de mayo del 2007, a la señora Adys Altagracia Mata Pérez por domicilio desconocido haciendo un único traslado al despacho del Procurador Fiscal de Santiago, lo que no satisface las prescripciones del artículo 69.7 del Código de Procedimiento Civil, supletorio en esta materia ni con las diligencias previas a las diferentes instituciones públicas establecidas por la jurisprudencia. Que ante la irregularidad verificada, evidentemente que dicha notificación no puede servir como punto de partida para computar el plazo de 30 días que indica la ley de Registro Inmobiliario para recurrir la decisión, razón por la cual dicho recurso se encuentra dentro del plazo legal y por consiguiente procede acoger ambos recursos en la forma, lo que vale decisión en este aspecto sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia. Previo a cualquier consideración sobre el fondo de los recursos, este tribunal se va a referir al medio de inadmisión formulado por el abogado de la parte recurrida en el sentido de que declare inadmisibles la demanda en nulidad del certificado de título, incoada por la señora Adys Altagracia Mata, en contra del señor Francisco Javier Pimentel, fundamentado en que dicho título fue el resultado de la ejecución de una sentencia que tiene autoridad de cosa irrevocablemente juzgada (…). En el estudio de las piezas que conforman el expediente se ha podido comprobar que el certificado de título emitido a favor del recurrido en esta parcela, fue producto de la ejecución de la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de fecha 23 de mayo del 2007, recurrida en apelación en fecha 1 de diciembre del 2017, declarado regular en la forma, en el considerando No.4 de esta misma decisión, lo que impide por los efectos del recurso de apelación que la referida decisión adquiera la autoridad de cosa irrevocablemente juzgada, razón por la cual se rechaza el incidente por improcedente, mal fundado y carente de base legal, sin necesidad de reproducir esta decisión en el dispositivo de esta sentencia (…). En la materia inmobiliaria conforme lo expresa el principio IV de la Ley 108-05 sobre registro inmobiliario: “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del

Estado.” Respecto a la partición en virtud del artículo 815 del Código Civil, la Suprema Corte de Justicia ha considerado que cuanto el inmueble está registrado en copropiedad a nombre de ambos esposos, no tiene aplicación el párrafo 3, del citado artículo, que limita a dos años la demanda en partición, pues esta disposición admite la prescripción adquisitiva de los bienes de la comunidad por posesión y el principio IV señalado, se opone a este tipo de adquisición de la propiedad inmobiliaria registrada por la vía detentatoria (...) En el caso de la especie, el Solar No.8 de la Manzana No.1401 del D. C. No.1, del municipio de Santiago, con extensión superficial de 405 metros cuadrados, se encontraba registrada en copropiedad a nombre de los señores Francisco Pimentel Núñez y Adys Altagracia Mata Pérez, casados entre sí, circunstancia que impide al recurrido adquirir por prescripción los derechos que se encuentran registrados a favor de su ex esposa dentro de este inmueble por no tener aplicación sobre los inmuebles registrados las disposiciones de artículo 815 del Código Civil” (sic).

14. El análisis de la sentencia impugnada en los aspectos abordados pone de relieve que, para fallar como lo hizo, el tribunal *a quo* se sustentó sobre la base de que el acto de alguacil núm. 104/2007, de fecha 3 de julio de 2007, contiene un único traslado al despacho del Procurador Fiscal de Santiago, lo que incumple las disposiciones del artículo 69.7 del Código de Procedimiento Civil, ya que el ministerial debió realizar las diligencias previas a las instituciones públicas correspondientes, para indagar la dirección de la parte hoy recurrida. Que el artículo 815 del Código Civil dominicano no aplica a los inmuebles registrados en copropiedad, pues esta disposición admite la prescripción adquisitiva de los bienes de la comunidad por posesión.

15. En cuanto al aspecto del medio relativo a que el tribunal *a quo* debió declarar la inadmisibilidad del recurso de apelación debido a que el recurso fue interpuesto fuera del plazo de los 30 días, resulta útil establecer, que *antes de proceder a notificar por domicilio desconocido, el alguacil debe verificar que su requerido no tiene domicilio conocido en el país, agotando todas las diligencias e indagatorias necesarias para localizar a su requerido y así salvaguardar su sagrado derecho de defensa. No cumple con este requisito el alguacil que notifica por domicilio desconocido sin hacer las verificaciones pertinentes para localizar el domicilio de su requerido, máxime cuando en el expediente existen documentos que contienen la indicada información.*

16. Del citado texto se colige, que contrario a lo alegado por la parte recurrente, no basta con que el alguacil actuante haga un único traslado al despacho del Procurador Fiscal correspondiente, sino que debe indagar en las oficinas públicas para informarse de la nueva dirección del requerido, a fin de garantizar su derecho de defensa, lo cual no se comprueba en la actuación procesal núm. 104/2007, como correctamente estableció el tribunal *a quo*, sin incurrir en el agravio casacional examinado; razón por la cual el aspecto del medio examinado es desestimado.

17. En cuanto al aspecto del medio relativo a que el tribunal *a quo* violó las disposiciones del artículo 815 del Código de Procedimiento Civil, ha sido establecido, que *el derecho de copropiedad que recae sobre un inmueble registrado fomentado en una comunidad de bienes resulta imprescriptible, por aplicación de lo dispuesto en el principio IV de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. En la partición de terrenos registrados no se aplica el plazo de prescripción señalado en el artículo 815 del Código Civil.*

18. En el caso que nos ocupa, el tribunal *a quo* estableció que el inmueble objeto de litis se encontraba registrado en copropiedad, a nombre de Francisco Javier Pimentel Núñez y de Adys Altagracia Mata Pérez, quienes estaban casados entre sí, por tanto, no aplican las disposiciones del párrafo 3, artículo 815 del Código Civil, en virtud de que la prescripción a que se refiere esta normativa trata sobre derechos no registrados, en los cuales opera la prescripción adquisitiva.

19. En consecuencia, al rechazar la inaplicabilidad del artículo 815 del Código Civil presentada por la parte recurrente, el tribunal *a quo* aplicó correctamente el derecho, sin incurrir en el agravio alegado; razón por la cual procede rechazar este aspecto del medio examinado.

20. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las pruebas aportadas, contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican

su dispositivo, criterios por los cuales procede rechazar el presente recurso de casación.

21. *Toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas*, de conformidad con el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación.

*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:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Francisco Javier Pimentel Núñez, contra la sentencia núm. 201900087, de fecha 28 de mayo de 2019, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Lcdos. Pablo Antonio Torres Peralta y José Luis Ramos Caraballo, abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su mayor parte.

**Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)