
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 29 de septiembre de 2009.

Materia: Tierras.

Recurrente: Esteban Severino Guerrero.

Abogados: Dr. Luis Miguel De la Rosa, Licdos. Francisco Del Carpio, Aquiles B. Calderón y Francisco Antonio Fernando Fernández Tejada.

Recurrido: Santo Silven García y compartes.

Abogados: Dres. Carlos Florentino, Lucas Rafael Tejada Hernández y Lic. Nicolás Roques Acosta.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 16 de marzo de 2016.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 29 de septiembre de 2009, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Esteban Severino, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 065-0016044-2, domiciliado y residente en la casa núm. 26 de la sección Juana Vicente, del municipio de Samaná, República Dominicana; por mediación de sus abogados constituidos y apoderados especiales, licenciados Francisco Del Carpio y Aquiles B. Calderón, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 026-0062802-4 y 059-0009826-9, respectivamente, con estudio profesional común abierto en la avenida 27 de febrero No. 495, torre Forum, noveno piso local 9B, sector El Millón, de esta ciudad; lugar donde el recurrente hace formal elección de domicilio;

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Oído: al Dr. Luis Miguel de la Rosa, por sí y por los Licdos. Francisco Carpio y Aquiles Calderón, abogados de la parte recurrente, Esteban Severino Guerrero;

Visto: el memorial de casación depositado el 30 de abril del 2010, en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual el recurrente interpuso su recurso de casación, por intermedio de sus abogados;

Visto: el escrito de defensa depositado el 02 de junio del 2010, en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual el recurrido interpuso su recurso de casación, por intermedio de sus abogados, Dres. Carlos Florentino, Lucas Rafael Tejada Hernández y el Licdo. Nicolás Roques Acosta;

Vista: la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación con relación

al mismo punto, según lo dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 02 de febrero de 2011, estando presentes los jueces: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Hugo Álvarez Valencia, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y los magistrados, Ignacio Camacho, juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y Ramón Horacio González Pérez, juez Presidente de la Segunda Sala Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; asistidos de la Secretaría General y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Visto: el auto dictado el 11 de febrero de 2016, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccion, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hiroito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según las Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

Considerando: que la sentencia impugnada se origina en una litis sobre derechos registrados (demanda en nulidad de contrato de venta) con relación a la parcela No. 3211 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná, fundamentada en los hechos siguientes:

- 1) La parcela No. 3211 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná, con una extensión superficial de 07 Has., 38 Cas., le fue adjudicada por decreto a favor del señor Amalio Silven, amparada en el Certificado de Título número 63-169;
- 2) Mediante acto de venta, de fecha 3 de mayo de 1971, el señor Amalio Silven aparece vendiendo todos sus derechos a favor del señor Esteban Severino;
- 3) Los sucesores del señor Amalio Silven han solicitado la nulidad del referido acto de venta fundamentados en que su padre no sabía firmar y en ese sentido depositaron la documentación que más adelante en esta sentencia se cita;

Considerando: que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella refiere consta que:

- 1) Con motivo de lo expuesto en el “*Considerando*” que antecede, resultó apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de dicha jurisdicción;
- 2) En fecha 11 de mayo de 2006, el referido Tribunal dictó la decisión No. 06, cuyo dispositivo es el siguiente;

“Primero: Rechazar como al efecto rechazamos la instancia de fecha dieciséis (16) de junio del año dos mil cinco (2005), dirigida al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, suscrita por los Dres. Carlos Florentino y Nicolás Roque Acosta actuando en representación de los Sres. Santo, Sención, Juan y Cirilo, todos de apellidos Silven García, Sucesores de los finados Amalio Silven y Rosalia Javier; **Segundo:** Rechazar como al efecto rechaza las conclusiones al fondo de la parte demandante Sucesores de Amalio Silven, vertidas en audiencia de fecha siete (7) de marzo del año dos mil seis (2006), así como las contenidas en su instancia motivada de fecha veintiocho (28) de marzo del año dos mil seis (2006), suscrita por los Dres. Carlos Florentino y Nicolás Roque Acosta, por insuficiencia de pruebas, mal fundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Acoger como al efecto acoge las conclusiones al fondo de la parte demandada el Sr. Esteban Severino, vertidas en audiencia de fecha siete (7) de marzo del año dos mil seis (2006), y ratificadas mediante instancia de fecha veinte de abril del año dos mil seis (2006), suscritas por su abogado Dr. Francisco Antonio Fernández Fernández, por ser justas y reposar en base legal; **Cuarto:** Ordenar como al

efecto ordenamos al Registrador de Títulos del Departamento de Samaná, mantener con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título núm. 88-68, que ampara los derechos de la Parcela núm. 3211 del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, expedido a favor del Sr. Esteban Severino; **Quinto:** Ordenar como al efecto ordenamos el levantamiento de cualquier oposición que se haya inscrito sobre dicha parcela, en lo referente al presente proceso”;

- 3) Con motivo del recurso de apelación interpuesto, intervino la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 30 de octubre del 2007 y su dispositivo es el siguiente:

“Primero: Acoger como al efecto acoge en la forma como en el fondo por procedente y bien fundado el recurso de apelación de fecha siete (7) del mes de junio del año dos mil seis (2006), interpuesto por el Lic. Nicolás Roque Acosta y el Dr. Carlos Florentino, contra la Decisión núm. 6 de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil seis (2006), dictada por el Juez de Tierras de Jurisdicción Original residente en Samaná, respecto a la Parcela núm. 3211 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná; **Segundo:** Acoger como al efecto acoge las conclusiones in voce como su escrito motivado de conclusiones presentadas por el Lic. Nicolás Roque Acosta y el Dr. Carlos Florentino, quienes actúan a nombre y representación de los señores Santo Silven Javier, Sención Silven Javier, Juan Silven Javier y Cirilo Silven Javier, por ser procedentes y estar fundadas en derecho; **Tercero:** Rechazar como al efecto rechaza las conclusiones tanto in voce, como en su escrito justificativo de conclusiones vertidas por el Dr. Francisco Antonio Fernando Fernández, quien actúa a nombre y representación del señor Esteban Severino Guerrero, por improcedentes y carentes de base legal; **Cuarto:** Revocar como al acto revoca en todas sus partes, por los motivos de esta sentencia, la Decisión núm. 6 de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil seis (2006), dictada por el Juez de Tierras de Jurisdicción Original residente de Samaná; **Quinto:** Ordenar como al efecto ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Samaná, cancelar el Certificado de Título núm. 88-68 que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 3211 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, expedido a favor de Esteban Severino y restituir el Certificado de Título núm. 63-169, que ampara el derecho de propiedad de la referida Parcela núm. 3211 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, con una extensión superficial de 7 Has., 00 As., 38 Cas., a favor del Sr. Amalio Silven; **Sexto:** Ordena como al efecto ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Samaná, levantar cualquier oposición, que sobre el supra indicado inmueble exista como consecuencia de la presente litis”;

- 4) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 22 de octubre de 2008, mediante la cual se casó la decisión impugnada por violación a las reglas procesales;

- 5) Para conocer nuevamente el proceso y dentro de los límites del envío fue apoderado el mismo Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual, como tribunal de envío, dictó la sentencia ahora objeto de casación, de fecha 29 de septiembre del 2009; siendo su parte dispositiva:

“Primero: Se rechaza el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida, Dr. Francisco Antonio Fernando Fernández Tejada, actuando en representación del señor Esteban Severino, por improcedente y mal fundado; **Segundo:** Se acoge tanto en la forma como en el fondo el recurso de apelación interpuesto por el Lic. Nicolás Roque y Dr. Carlos Florentino, actuando en nombre y representación de los señores Santo Silven Javier, Sención Silven Javier, Juan Silven Javier y Cirilo Silven Javier, en fecha 7 del mes de junio del año 2006, contra la decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 11 de mayo del 2006 respecto a la litis sobre Derechos Registrados en la parcela No. 3211 del Distrito Catastral No. 7 del municipio y provincia de Samaná, por procedente y bien fundamentado en derecho; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones presentadas por el Dr. Francisco Antonio Fernando Fernández Tejada, en representación del señor Esteban Severino, por improcedentes y mal fundadas; **Cuarto:** Se revoca la decisión No. 6 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 11 de mayo del 2006 respecto a la litis sobre Derechos registrados en la parcela No. 3211 del Distrito Catastral No. 7 del municipio y provincia de Samaná, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Quinto:** Se declara la nulidad del acto de venta de fecha 03 de mayo de 1971, suscrito por los señores Amalio Silven y Esteban Severino debidamente legalizado por el Dr.

Tufik Lulo Sanabia Notario Público para el municipio de Nagua, por los motivos expresados en los considerandos de esta sentencia; Sexto: Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Samaná, cancelar el certificado de Título No. 88-68, que ampara el derecho de propiedad de la parcela No. 3211 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná, expedido a favor del señor Esteban Severino, y restituir el Certificado de Título No. 63-169, que ampara el derecho de propiedad de esta parcela, a favor del señor Amalio Silven; Séptimo: Se ordena al registrador de títulos del Departamento de Samaná, levantar cualquier oposición o nota precautoria, que haya sido inscrita en esta parcela en consecuencia de esta litis”;

Considerando: que el recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, el siguiente medio de casación:

“Único: Desnaturalización de los documentos y de los hechos de la causa. Falta de base legal. Violación de los artículos 8, numeral 2, inciso J de la Constitución de la República; 2262 del Código Civil”;

Considerando: que, en el desarrollo del único medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que:

- Para otorgar su verdadera naturaleza a los hechos de la causa al Tribunal A-quo le habría bastado con advertir que cuando los sucesores de Amalio Silven demandaron la nulidad del contrato de compraventa suscrito por su finado padre tal acción estaba prescrita, en virtud de que el plazo para la demanda en nulidad empezó a correr con respecto a las partes suscribientes y con relación a los terceros, en el año 1971; pues durante dicho año se suscribió el contrato de compraventa e intervino la muerte de uno de sus suscribientes, el señor Amalio Silven;

Considerando: que, la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia, mediante su sentencia del 22 de octubre del 2008, casó la sentencia impugnada al juzgar el Tribunal A-quo *“que el examen del expediente y de los documentos a que se refiere la sentencia impugnada ponen de manifiesto que el recurrente no ha solicitado en ningún momento la prescripción adquisitiva, sino que ha opuesto a la demanda en nulidad ejercida en su contra un medio de inadmisión, como lo es la prescripción de carácter extintivo por haber expirado el plazo de 20 años dentro del cual podía intentarse la misma, de conformidad con lo que al respecto establece el artículo 2262 del Código Civil; (...)que él no reclama en su defensa contra la demanda la posesión adquisitiva, sino la prescripción extintiva de la acción ejercida en su contra, que el Tribunal a-quo de haberlo entendido así otra hubiera sido eventualmente la solución del asunto”;*

Considerando: que el Tribunal A-quo para fundamentar su fallo consignó que:

“Considerando: Que previo al análisis del fondo del presente expediente este tribunal debe pronunciarse sobre el medio planteado por la parte recurrida representada por el Dr. Francisco Ant. Fernando Fernández Tejada, fundamentado en la inadmisibilidad por prescripción extintiva de la acción para atacar el acto de fecha 3 de junio del 1971 inscrito en la Oficina de Registro de Títulos en fecha 3 de agosto de 1988; en virtud del Art. 2262 del Código Civil Dominicano, por haber transcurrido 35 años desde la fecha de la elaboración del contrato”;

Considerando: que asimismo indicó que:

“Considerando: Que el punto de partida para establecer el plazo de prescripción de la acción, no es la fecha que en que hayan hecho figurar las partes o el Notario Público en el acto de que se trate, sino el de su fecha cierta; que conforme a las disposiciones del artículo 1328 del Código Civil Dominicano, los documentos bajo firma privada no tienen fecha contra los terceros, sino desde el día en que han sido registrados, desde el día de la muerte de cualquiera que los haya suscrito, o desde el día en que su sustancia se ha hecho constar en actos autorizados por oficiales públicos, tales como los expedientes de colocación de sellos o de inventario; que en el caso de la especie el acto fue registrado en la oficina de Registro de Títulos en fecha 3 de agosto de 1988 y es a partir de esta fecha que es oponible a los terceros, siendo esta fecha el inicio para que los sucesores del señor Amalio Silven podrían tener conocimiento de dicha convención y demandar su nulidad, como lo han hecho; por lo que puede deducirse que al momento de introducir la demanda, es decir, en el año 2005, sólo habían transcurrido 17, razón por la cual este tribunal entiende que dicha acción no está prescrita por lo que procede rechazar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida ”;

Considerando: que del examen del expediente y de la sentencia impugnada, resultan como hechos comprobados por el Tribunal A-quo, los siguientes:

- 1) Mediante acto de venta de fecha 3 de mayo de 1971, el señor Amalio Silven aparece vendiendo todos sus derechos a favor del señor Esteban Severino;
- 2) El acto de compraventa fue registrado en la Oficina de Registro de Títulos de Nagua, en fecha 03 de agosto de 1988;
- 3) Los sucesores de los finados Amalio Silven y Rosalía Javier interpusieron la demanda que dio origen a esta litis sobre terreno registrado, en fecha 16 de junio del 2005;
- 4) Dichos sucesores han solicitado la nulidad del referido acto de venta fundamentados en que su padre no sabía firmar y en ese sentido depositaron una certificación del Secretario de la Junta Central Electoral del municipio de Samaná, de fecha 31 de agosto de 2006, donde se establece que el señor Amalio Silven no sabía firmar;
- 5) Además depositaron el certificado de análisis forense, de fecha 03 de enero del 2007, del experticio caligráfico de Amalio Silven y Esteban Severino Guerrero, ambos fallecidos, el cual arroja que la firma manuscrita sobre los nombres del vendedor y comprador fueron hechas por el puño y letra de la misma persona, lo que evidencia que el señor Amalio Silven no pudo haber firmado el referido acto de venta;

Considerando: que el artículo 2262 del Código Civil dispone:

“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 (...)”;

Considerando: que esta Corte de Casación ha establecido que la prescripción del artículo 1304 del Código Civil aplica en los casos de vicios del consentimiento y la de 20 años para cuando lo que se persigue es la nulidad del contrato por otras causales, ya sea por maniobras fraudulentas o ausencia de voluntad o porque se omitieron formalidades sustanciales del acto;

Considerando: que si bien los sucesores del señor Amalio Silven, son ahora parte recurrida en casación y por lo tanto no responden a la calidad de terceros del proceso, no menos cierto es que el acto de compraventa sobre el que se fundamenta la litis de que se trata, era, en principio, desconocido por la parte demandante; que ha sido criterio de esta Corte de Casación que el conocimiento cuando afecta inmuebles registrados ha de presumirse cuando ha sido sometido a publicidad, más aun cuando la demanda en nulidad del contrato objeto de la litis cuestiona aspectos como la ausencia de voluntad;

Considerando: que, en adición, tal como estableció el Tribunal A-quo, de los documentos precedentemente citados, los cuales fueron aportados al debate por la parte ahora recurrida, los jueces de fondo apreciaron que el señor Esteban Severino Guerrero incurrió en maniobras fraudulentas al falsificar en el contrato de compraventa la firma del señor Amalio Silven, con el fin de apropiarse del inmueble; que al haber sido suscrito el convenio a través de dichas maniobras fraudulentas, éste no podría producir efectos jurídicos válidos a favor del ahora recurrente, en virtud del adagio jurídico conocido y aceptado desde la época del derecho romano: el fraude lo corrompe todo;

Considerando: que en el caso de la especie, se trata de la prescripción de una demanda en nulidad de una venta otorgada por el señor Amalio Silven a favor del señor Esteban Severino Guerrero, la cual se encuentra regida por el referido artículo 2262 del Código Civil; que habiendo transcurrido menos de veinte años desde la fecha de inscripción del acto, es decir, desde el 03 de agosto de 1988 hasta el 16 de junio del 2005, fecha esta última de la inscripción de la litis sobre derecho registrado depositada en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original correspondiente por la hoy parte recurrida, es evidente que la mencionada demanda fue interpuesta cuando el plazo que establece el referido artículo se encontraba abierto, pues faltaban tres años para la prescripción de la misma, al tenor del Artículo 2262 del Código Civil, tal como lo comprobó el Tribunal A-quo;

Considerando: que el examen de la decisión impugnada y los documentos a que la misma se refiere, ponen de

manifiesto que la sentencia recurrida contiene una adecuada relación de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que la justifican; lo que le ha permitido a estas Salas Reunidas, como Corte de Casación, verificar que en el caso se hizo una correcta aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios denunciados por la parte recurrente; por lo que, procede rechazar el recurso de casación de que se trata

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLAN:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto Esteban Severino Guerrero contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 29 de septiembre del 2009, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Condenan a la parte recurrente al pago de las costas y las distrae en favor de los Dres. Carlos Florentino, Lucas Rafael Tejada Hernández y el Licdo. Nicolás Roques Acosta, abogados de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha once (11) de febrero del año dos mil dieciséis (2016); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz y Robert C. Placencia Álvarez. Mercedes A. Minervino A., Secretaria General Interina.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran, en la audiencia pública del día, mes y año expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.