
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 22 de diciembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Sito Amado Queliz Soriano.

Abogados: Dr. Francisco Antonio Trinidad Medina y Lic. Pascual Queliz Soriano.

Abogados: Licdos. Bienvenido Concepción y Randy Joel Concepción Castillo.

LAS SALAS REUNIDAS.

Audiencia pública del 31 de enero de 2018.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad
República Dominicana

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

SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 22 de diciembre de 2015, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por el señor SITO AMADO QUELIZ SORIANO, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 053-0016083-4, domiciliado y residente en el Municipio de Constanza, Provincia de La Vega, en su calidad de continuador jurídico de la señora Paulina Soriano Duran; quien tiene como abogado apoderado al Dr. FRANCISCO ANTONIO TRINIDAD MEDINA, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0008661-0, domiciliado y residente en la avenida López de Vega No. 108, suite 203, Edificio La Moneda, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional y el LICDO. PASCUAL QUELIZ SORIANO, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 053-0016082-6, quien hace elección de domicilio ad-hoc en la calle Miguel Abreu No. 114, de Constanza, La Vega; lugar donde los recurrentes hacen formal elección de domicilio;

OÍDOS (AS):

- 1) **Al alguacil de turno en la lectura del rol;**

VISTOS (AS):

- 1) El memorial de casación depositado, el 9 de febrero del año 2016, ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la recurrente interpone su recurso de casación, por intermedio de sus abogados, Dr. Francisco Antonio Trinidad Medina y el Licdo. Pascual Queliz Soriano;
- 2) El memorial de defensa depositado, el 11 de marzo de 2016, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo de los Licdos. Bienvenido Concepción y Randy Joel Concepción Castillo, quienes actúan a nombre y representación del recurrido;
- 3) 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; y las demás disposiciones legales hechas valer en ocasión del recurso de casación de que se trata;
- 4) El auto dictado el 14 de septiembre del 2017, 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 a los magistrados

Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que 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 19 de julio del 2017, estando presente los jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jérez Mena, Robert C. Placencia Álvarez, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, y los magistrados Julio César Reyes José, Juez Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, Daniel J. Nolasco Olivo, Juez de la Tercera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, Franklin E. Concepción Acosta, Juez de la Tercera Sala del Tribunal Superior Administrativo y Guillermina Marizán, Juez del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, asistidos de la Secretaria 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;

Considerando: **que según la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere son hechos constantes los siguientes:**

- 1) Con motivo de una litis sobre Terreno Registrado, con relación a la Parcela No. 800-A-8, del Distrito Catastral No. 2, del Municipio de Constanza, Provincia La Vega; el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó, el 23 de marzo de 2001, la sentencia No. 1, con el dispositivo siguiente:

“Primero: Rechazar como al efecto rechaza, la instancia de fecha 28 de julio de 1986, dirigida por el Dr. Hugo Álvarez Valencia, a nombre y representación de la Sra. Paulina Soriano, por haber prescripto la acción; Segundo: Acoger como al efecto acoge, el escrito ampliatorio de conclusiones presentado por Provelco, C. por A., a través del Lic. Luis Miguel Pereyra, depositado en fecha 28 de febrero del año 2001, por estar bien fundamentado y reposar en pruebas legales; Tercero: Ordenar como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de La Vega, mantener con toda su fuerza y valor jurídico el Certificado de Título núm. 255-73, que ampara la Parcela núm. 800-A-8 del Distrito Catastral núm. 2, del Municipio de Constanza, Provincia de La Vega, expedido a nombre de Provelco, C. por A.1;

- 2) Sobre el recurso de apelación interpuesto, en fecha 2 de abril de 2001, suscrito por el Dr. José Dionisio Vargas Reyes, en representación de la señora Paulina Soriano Durán Vda. Queliz, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó, el 17 de marzo de 2003, la sentencia No. 73, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Único: Se confirma la Decisión núm. 1 de fecha 23 de marzo de 2001, de Jurisdicción Original concerniente a la Parcela núm. 800-A-2 del Distrito Catastral núm. 2, del Municipio de Constanza, Provincia de La Vega, cuyo dispositivo es el siguiente: Primero: Rechazar como al efecto rechaza, la instancia de fecha 28 de julio de 1986, dirigida por el Dr. Hugo Álvarez Valencia, a nombre y representación de la Sra. Paulina Soriano, por haber prescripto la acción; Segundo: Acoger como al efecto acoge, el escrito ampliatorio de conclusiones presentado por Provelco, C. por A., a través del Lic. Luis Miguel Pereyra, depositado en fecha 28 de febrero del año 2001, por estar bien fundamentado y reposar en pruebas legales; Tercero: Ordenar como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de La Vega, mantener con toda su fuerza y valor jurídico el Certificado de Título núm. 255-73, que ampara la Parcela núm. 800-A-8 del Distrito Catastral núm. 2, del Municipio de Constanza, Provincia de La Vega, expedido a nombre de Provelco, C. por A.Ú;

- 3) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión No. 76 del 26 de marzo de 2013, mediante la cual casó la decisión impugnada por falta de base legal;
- 4) A los fines de conocimiento del envío dispuesto, fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el cual actuando como tribunal de envío, dictó la sentencia ahora impugnada, el 22 de diciembre de 2015, con el dispositivo siguiente:

“Primero: Se declara inadmisibles, la litis sobre derechos registrados interpuesta por la señora Paulina Soriano Duran viuda Queliz con relación a la Parcela 800-A-8 del Distrito Catastral número 2 del municipio de Constanza, provincia La Vega, en contra de la compañía ;Provelco, C. por A.P, por el hecho de haber sido incoada dicha acción, luego de haber prescrito el plazo máximo del derecho común existente en la legislación dominicana, y muy especialmente por las razones y motivos que figuran expuestos anteriormente; Segundo: Se rechaza la solicitud de condenación en costas, invocada por la parte interviniente forzosa, señores, Martín y Juan Carlos de Miguel Ferradas, a través de sus respectivos abogados, por las razones expuestas anteriormente; Tercero: Se ordena, a cargo de la Secretaría General de este tribunal, comunicar la presente decisión, al Registro de Títulos de La Vega, a los fines establecidos en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción inmobiliaria, y así, cancelar sienta con relación a la referida litis; Cuarto: Se ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras, proceder al desglose de los documentos que conforman este expediente, en cumplimiento de la Resolución No. 06-2015, de fecha 09 de febrero del 2015, sobre Operativo de Desglose de Expedientes, dictada por el Consejo del Poder Judicial, en fecha 28 de febrero del 2015,(sic);

Considerando: que, el estudio del expediente revela como hechos comprobados que:

- 1) Mediante Decreto No. 47-72, de fecha 20 de enero del año 1947, fue adjudicada la Parcela No. 800, del Distrito Catastral No. 2 de Constanza, Provincia La Vega, al señor Severo Soriano, padre de la señora Paulina Soriano Duran;
- 2) Por resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha 23 de abril del año 1953, se autorizaron los trabajos de subdivisión de la Parcela No. 800, del Distrito Catastral No. 2 de Constanza, resultando las Parcelas No. 800-A, 800-B y 800-C;
- 3) Por Acto Autentico No. 102, instrumentado por el Juez de Paz del Municipio de Constanza, en funciones de notario público, en fecha 5 de diciembre del año 1955, los sucesores del señor Severo Soriano venden a favor del señor José Velázquez Fernández, quien posteriormente transfiere a favor de la compañía Provelco, C. por A., la parcela precedentemente descrita;
- 4) En fecha 23 de marzo del año 1974, el Registrador de Títulos de La Vega expidió el Certificado de Título No. 73-255, a favor de la compañía Provelco, C. por A., con relación a los derechos registrados en la Parcela No. 800-A, del Distrito Catastral No. 2, del Municipio de Constanza, Provincia La Vega;
- 5) Según acto bajo firma privada, de fecha 29 de enero del año 2005, la compañía Provelco, C. por A. cede sus derechos dentro de la Parcela No. 800-A, del Distrito Catastral No. 2, del Municipio de Constanza, Provincia La Vega, a favor de los señores Martín De Miguel Ferradas y Juan Carlos De Miguel Ferradas;

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

“Primer medio: Decisión No. 20150255 producto de la Decisión No. 73 de fecha 17 de marzo del 2003, la cual fue conformada por el Tribunal Superior de Tierras; Segundo medio: Falsa y errada aplicación e interpretación de los artículos 1317 y 1319 del Código Civil; Tercer medio: Falta motivación y ponderación;”

Considerando: que, en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen para su examen y solución, el recurrente alega, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en errada aplicación del artículo 2262 del Código Civil, al no tomar en cuenta que era partir de la obtención del certificado de título No. 73-255, de fecha 23 de marzo de 1974, que debía computar el plazo para la prescripción de los veinte años; y que el Acto Autentico No. 102, instrumentado por el Juez de Paz del Municipio de Constanza en funciones de notario público, en fecha 5 de diciembre del año 1955, mediante el cual los sucesores del señor Severo Soriano venden a favor del señor José Velázquez Fernández, no le es oponible, en vista de que si bien figura su nombre, no así su firma;

Considerando: que, ciertamente el Tribunal *a quo* para fundamentar su fallo consignó que:

“Considerando: Que este Tribunal Superior de Tierras ha podido observar y al mismo tiempo comprobar, tal como lo ha establecido el Tribunal de Jurisdicción Original, que al haber sido el acto de venta número 102 del 05 de

diciembre del 1955, mediante el cual los sucesores del finado Sebero Paulino transfirieron sus derechos a favor del señor José Velázquez Fernández, y más tarde adquiridos estos por la Compañía Provelco C. Por A., adquiriendo los señores Martín y Juan Carlos De Miguel Ferradaz los mismos de parte de dicha Compañía, y al haber sido lanzada la litis sobre terrenos registrados el 28 de julio del 1986, ciertamente que se trata de una acción judicial interpuesta después de haber vencido ventajosamente el plazo más largo para actuar en justicia conforme a la legislación dominicana actual, ya que de conformidad con el artículo 2262, del Código Civil Dominicano, “todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por 20 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”(sic);

Considerando: que el Tribunal *a quo* igualmente consignó como motivos de su decisión:

“Considerando: Que en vista de ,que el tribunal de Primer Grado aunque pronunció la prescripción de la acción, pero por el simple hecho de haber rechazado la demanda bajo esa justificación sin declarar inadmisibile la acción, incurriendo así en la incursión de motivos y disposiciones confusas y contradictorias, procede, sin embargo, acoger las conclusiones incidentales planteadas por los señores, Martín De Miguel Ferradaz y Juan Carlos De Miguel Ferradaz, contentivas del medio de inadmisibilidad de la acción o litis de derechos registrados de que se trata, cuya forma de decidir, influye directamente en cuanto al recurso de apelación:(sic);

Considerando: que, con relación a lo planteado la Ley 1542, sobre Registro de Tierras, vigentes al momento del conflicto, se advierte que no disponía regulación al margen de su artículo 175; por lo que, una adecuada solución del caso impone remitirnos a las disposiciones del Código Civil, el cual es supletorio en esta materia, bajo el criterio, de que, cuando una disposición especial contiene lagunas el derecho común es siempre supletorio;

Considerando: que, el artículo 1108 del Código Civil, establece:

:Art. 1108.- Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención: El consentimiento de la parte que se obliga; Su capacidad para contratar; Un objeto cierto que forme la materia del compromiso; Una causa lícita en la obligaciónA;

Considerando: que, en los artículos 1317, 1318 y 1319 del Código Civil, se consigna:

:Art. 1317.- Es acto auténtico el que ha sido otorgado por ante oficiales públicos, que tienen derecho de actuar en el lugar donde se otorgó el acto, y con las solemnidades requeridas por la leyA;

Art. 1318.- El documento que no es acto auténtico, por la incompetencia o incapacidad del oficial o por un defecto de forma, vale como acto privado si está firmado por las partes;

Art. 1319.- El acto auténtico hace plena fe respecto de la convención que contiene entre las partes contratantes y sus herederos o causahabientes. Sin embargo, en caso de querrela por falso principal, se suspenderá la ejecución del documento argüido de falsedad, por el estado de acusación; y en caso de inscripción en falsedad hecha incidentalmente, podrán los tribunales, según las circunstancias, suspender provisionalmente la ejecución del acto;

Considerando: que, el artículo 2262 del Código Civil, establece:

:Art. 2262.- 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. Sin embargo, esta prescripción será sólo de diez años cuando se aplique a terrenos comuneros objeto de saneamiento catastral, quedando reducido este último plazo a cinco años si la persona que invoca la prescripción establece la prueba de que inició y mantuvo su posesión en calidad de accionista del sitio comunero de que se trata. Párrafo: Cuando el período de prescripción a que se refiere esta Ley hubiese comenzado a correr antes de la promulgación de la misma, el tiempo transcurrido se computará de conformidad con las disposiciones vigentes durante este período, y el resto se computará de acuerdo con la modificación introducida por la presente leyA;

Considerando: que, de los textos legales transcritos precedentemente y aplicándolos al caso en cuestión, es preciso señalar que el acto autentico se reputa válido desde el momento mismo de su realización, mientras no sea

pronunciada su invalidez por el órgano competente, mediante un proceso de inscripción en falsedad;

Considerando: que, los recurrentes alegan que el tribunal *a quo* no tomó en consideración que debió ser a partir de la emisión del certificado de títulos otorgado a favor de Provelco, C. por A., en el año 1974, que debió empezar a contarse el plazo de la prescripción de los 20 años; asunto que esta jurisdicción entiende errónea, en razón de que los derechos de Provelco, C. por A., tuvieron su origen un Acto Auténtico suscrito entre los sucesores de Severo Soriano, dentro de los cuales figuró la señora Paulina Soriano Duran, de fecha 2 de diciembre del año 1955, el cual no ha sido declarado nulo por un tribunal competente;

Considerando: que, de la aplicación del artículo 2262 del Código Civil resulta que el plazo de prescripción más largo de las acciones civiles es de 20 años; en el caso, empezando a computarse a partir del 2 de diciembre del año 1955;

Considerando: que, a los fines de la solución del presente, el tribunal *a quo* realizó un computo de los plazos, desde el dictado del Acto Auténtico de Venta, en fecha 5 de diciembre del año 1955 hasta la interposición de la litis, en fecha 28 de julio del año 1986, declarando inadmisibles las acciones por haber transcurrido un plazo de más de 20 años, desde el momento del nacimiento de la situación que alegadamente vulneró derechos; motivo por el cual procede desestimar el medio de casación planteado;

Considerando: que el análisis de la sentencia impugnada, pone en evidencia que el Tribunal *a quo* hizo una correcta ponderación de los medios de prueba debidamente aportados por las partes, dando motivos pertinentes y suficientes para justificar su fallo;

Considerando: que ciertamente, la sentencia impugnada contiene una relación completa de los hechos y motivos suficientes, razonables y pertinentes que permiten a esta Corte verificar la correcta aplicación de la ley, razón por la cual los medios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados y por lo tanto rechazado 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 por los Sucesores de Paulina Soriano Duran contra la sentencia No.20150255, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 22 de diciembre de 2015, con relación a la Parcela 800-A-8 del Distrito Catastral número 2, del Municipio de Constanza, Provincia La Vega, 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 Licdos. Bienvenido Concepción y Randy Joel Concepción Castillo, abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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 14 de septiembre del año 2017; 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, Miriam C. Germán Brito, Edgar Hernández Mejía, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández, Fran Euclides S. Sánchez, Alejandro Moscoso Segarra, Juan Hirohito Reyes Cruz y Moisés Ferrer Landrón.

ESTA DECISIÓN CUENTA CON EL VOTO DISIDENTE DEL MAGISTRADO FRANCISCO ANTONIO JEREZ MENA Y ROBERT C. PLACENCIA ALVAREZ, FUNDAMENTADO EN:

I) Introducción.-

El derecho a disentir es un instrumento de índole democrático que tiende a reconocer el espacio y opinión de las minorías; en el ámbito de los órganos colegiados jurisdiccionales, constituye una conquista para la libertad de

opinión y de conciencia de todo juez en los asuntos decididos; en ese orden y tal como hemos manifestado en ocasiones anteriores, el análisis de un caso puede implicar distintas respuestas; la mayoría de Salas Reunidas ha entendido rechazar el presente recurso bajo las consideraciones siguientes que se resumen a continuación.

II) Opinión de la mayoría de Salas Reunidas.-

El argumento central de las Salas Reunidas para rechazar el presente recurso, fue el siguiente: EConsiderando: que, en la especie la parte recurrente alega que el Acto Autentico No. 102, instrumentado por el Juez de Paz del Municipio de Constanza en funciones de notario público, en fecha 5 de diciembre del año 1955, mediante el cual los sucesores del señor Severo Soriano venden a favor del señor Jose Velázquez Fernández, no le es oponible en vista de que si bien figura su nombre, no así su firma; Considerando: que, de los textos legales transcritos precedentemente y aplicándolos al caso en cuestión, es preciso señalar que el acto autentico se reputa válido desde el momento mismo de su realización, mientras no sea pronunciada su invalidez por el órgano competente, mediante un proceso de inscripción en falsedad; Considerando: que, los recurrentes alegan que el tribunal *a quo* no tomó en consideración que debió ser a partir de la emisión del certificado de títulos otorgado a favor de Provelco, C. por A., en el año 1974, que debió empezar a contarse el plazo de la prescripción de los 20 años; asunto que esta jurisdicción entiende errónea, en razón de que los derechos de Provelco, C. por A., tuvieron su origen un Acto Autentico suscrito entre los sucesores de Severo Soriano, dentro de los cuales figuró la señora Paulina Soriano Duran, de fecha 2 de diciembre del año 1955, el cual no ha sido declarado nulo por un tribunal competente; Considerando: que, de las previsiones dadas por la Ley 1542, sobre Registro de Tierras, vigente al momento de la situación suscitada, y de las disposiciones transcritas del Código Civil, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia advierten que las acciones de carácter reales o personales prescriben en el plazo más largo del derecho, es decir 20 años, desde el hecho que alegadamente haya vulnerado derechos de un reclamante; en la especie, empezando a computarse a partir del 2 de diciembre de año 1955; Considerando: que, a los fines de la solución del presente, el tribunal *a quo* realizó un computo de los plazos, desde el dictado del Acto Autentico de Venta, en fecha 5 de diciembre del año 1955 hasta la interposición de la presente litis sobre derechos registrados, en fecha 28 de julio del año 1986, declarando inadmisibile la acción por haber transcurrido un plazo de más de 30 años, desde el momento del nacimiento de la situación que alegadamente vulneró derechos, siendo el plazo máximo el de 20 años; motivo por el cual procede desestimar el medio de casación planteado (*sic*”);

Que bajo estas consideraciones, las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia procedieron a rechazar dicho recurso por entender que fue correcta la ponderación de los jueces del tribunal *a quo*, decisión con la que no estamos de acuerdo por las razones que explicamos a continuación;

III) Motivación del Voto Disidente.-

Como se advierte en los motivos de esta sentencia, por un lado se hace una inferencia en el presente caso de que por estar plasmado el consentimiento de la impugnante en un acto auténtico de fecha 5 de diciembre de 1955, solo podía ser impugnado por un procedimiento en inscripción en falsedad por cuanto goza de presunción de validez y hasta el momento no existía declaración de invalidez por inscripción en falsedad por órgano competente, y por otro, se establece otra regla de inferencia al señalar que el plazo para impugnar este tipo de acto se inicia a partir de su elaboración y no de su ejecución, por lo que se entendió que al Tribunal Superior de Tierras declarar prescrita la acción, tomando como punto de partida la elaboración del acto que fue en fecha 5 de diciembre de 1955 y la fecha de la interposición de la litis que fue en fecha 28 de julio de 1986, transcurrió más de 20 años.

En lo que fue la deliberación del presente recurso llevada a cabo en fecha 14 de septiembre de 2017, expusimos nuestro desacuerdo con lo antes externado, y señalamos en esa ocasión, que cuando la parte alega que no hubo consentimiento el plazo para demandar comienza a partir del momento en que el acto se hace público, que es, evidentemente con su ejecución; y por otro lado, que lo que justificaba la litis era que los accionantes pretendían la reivindicación de su derecho de propiedad al pedir la nulidad de dicho acto y porque con la ejecución de este es que se modificó el estatus en el registro de propiedad, y por tanto, esto es lo que justifica la

competencia de la jurisdicción inmobiliaria.

En ese sentido, nuestro razonamiento lo sustentamos en el presente voto bajo las consideraciones siguientes:

- 1.- Uno de los criterios de razonabilidad práctica, en el contexto de un proceso, para pretender lograr una decisión justa, es tomar en cuenta los elementos de igualdad y universalidad, esto implica que los casos solucionados anteriores deben servir de referencia frente al caso que luego nos toque juzgar, por lo que si tiene las mismas características ha de evaluarse y aplicarse la misma regla, y porque la regla implementada en casos anteriores presupone implícitamente que el juzgador está dispuesto a aceptarla para situaciones o casos parecidos, de esto subyace el principio de igualdad en la aplicación de la ley.

Cabe resaltar, que la mayoría de Salas Reunidas adoptó el criterio de identificarse en uno de los motivos en consideraciones de fondo, al señalar que por ser un acto auténtico debió agotarse el procedimiento de inscripción en falsedad, lo que no fue evaluado por el Tribunal Superior de Tierras, por cuanto la decisión solo se limitó a revocar la decisión de primer grado y declarar la litis inadmisibles por prescripción.

Como dijimos precedentemente, el punto es que la regla establecida por el Tribunal Superior de Tierras y que el recurrente cuestiona como una errada aplicación de la ley en su recurso de casación, y que fue avalada por la mayoría de este órgano al rechazar el recurso, es que el plazo de la prescripción extintiva y por tanto utilizado para declarar inadmisibles la litis, se inicia a partir de la elaboración del acto; sin embargo, entendemos que se incurrió en una errada interpretación de la Ley de Registro de Tierras núm. 1542, en los artículos 7, 72, letra b), 185 y 186 (como se trató de un derecho depurado y saneado a favor de la señora Paulina Soriano Durán, el acto con posterioridad a éste para que surta efecto ha de ejecutarse ante el Registro de Títulos), así como lo señalado por el artículo 189, que prevé las modalidades de actos que afecten derechos registrados, entre ellos, están los actos auténticos.

La cuestión anterior se robustece, con la simple lectura del indicado artículo 7, de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, que se refiere a la competencia, de cuya regla se deriva que el tribunal de tierras es competente para conocer de las litis de todo acto que haya sido ejecutado en el Registro de Títulos; esta disposición incardinada con el artículo 186, que habla del momento en que los actos convencionales o de disposición de derechos registrados surten efectos, que es a partir de su registro, y por otro lado, el artículo 189, establece los tipos de actos que pueden ser sometidos al registro, donde abarca los actos auténticos; es decir, que de tales disposiciones se infieren las siguientes reglas: a) la competencia del Tribunal de Tierras para conocer de la litis que impliquen o abarquen todos los actos que pretendan modificar y que hayan producido efectos o modificado un derecho previamente registrado; b) que los efectos de dichos actos se generan a partir de su registro, por lo tanto, es con su ejecución que se les da publicidad; c) que los actos auténticos pueden ser atacados en litis de derechos registrados.

Subsumiendo tales disposiciones a los elementos del caso tenemos: que el acto que modificó y afectó los derechos de la señora Paulina Soriano Durán fue un acto auténtico y puede ser cuestionado por vía de la litis; que como ésta decía no conocía del mismo, dado que no lo firmó, la ejecución ante el Registro de Títulos que fue en fecha 23 de marzo de 1974, constituyó el elemento de su publicidad, y por consiguiente, ese era el punto de partida de la prescripción extintiva y no el de su elaboración. Sostener la tesis de la mayoría de las Salas Reunidas, de que es a partir de la elaboración, daría cabida a que muchos actos fraudulentos sean guardados para luego de transcurrir el plazo, ejecutarlos ante el Registro de Títulos, con lo que se estaría burlando uno de los pilares del sistema registral que es la oponibilidad y publicidad de los actos que afecten derechos registrados.

- 2.- Tal como señaláramos al inicio, los criterios de coherencia y de universalidad constituyen parte de los mecanismos para garantizar la justicia de un caso; lo señalado en el párrafo anterior, en cuanto al análisis de las disposiciones transcritas, ha sido una postura coherente de nuestra parte y entendemos que la práctica de los operadores del sistema, en particular la de los tribunales, la ha asumido, por consiguiente nos permitimos señalar precedentes jurisprudenciales donde se aplican las disposiciones antes citadas, en casos con las mismas características:

- A) Según criterio externado en sentencia emitida por esta Suprema Corte de Justicia, B. J. 1010-1015, pág. 140, sentencia 24 de febrero de 1995, el alcance del artículo 7 párrafo II, así como del contenido de los artículos 71, 72 es competencia del Tribunal de Tierras conocer de la nulidad de un acto auténtico que contenga disposición de derechos registrados, sin necesidad de procedimiento de inscripción en falsedad.
- B) Nulidad de testamento auténtico por captación de voluntad es de la competencia de los tribunales de tierras. B. J. 1010-1015 pág. 158, sentencia 10 de marzo de 1995.
- C) Mas reciente: Sentencia núm. 23 de Salas Reunidas del 16 de marzo de 2016, que establece lo siguiente: 1Considerando: 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 (sic);

IV) Conclusión.-

Por tales razones, disentimos de la mayoría de nuestros pares que conforman las Salas Reunidas y entendemos que el presente recurso de casación debió ser acogido y por vía de consecuencia debió casarse la sentencia objeto de dicho recurso por falta de base legal y a fin de que conste nuestra opinión procedemos a emitir el presente voto disidente para que se integre en el contenido de dicha sentencia dictada en la indicada fecha por las Salas Reunidas.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Robert C. Placencia Álvarez. Cristiana A. Rosario V., Secretaria 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.