
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 9 de octubre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Elizabeth Alonzo e Iris Isabel Alonzo.

Abogados: Dres. Francisco Medrano y Dominica Ureña.

Recurrido: Efraín Martínez Ortiz.

Abogado: Lic. Fausto Alanny Then Ulerio.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 12 de septiembre de 2018.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por las señoras Elizabeth Alonzo e Iris Isabel Alonzo, dominicanas, mayores de edad, Pasaporte núm. 1015302296 y Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0034277-3, respectivamente, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 9 de octubre de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Dres. Francisco Medrano y Dominica Ureña, abogados de las recurrentes, las señoras Elizabeth Alonzo e Iris Isabel Alonzo;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 21 de diciembre de 2015, suscrito por los Dres. Ramón A. Molina Taveras y Edward de Js. Molina Taveras, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0794819-2 y 001-1015505-8, respectivamente, abogados de las recurrentes, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de enero de 2016, suscrito por el Lic. Fausto Alanny Then Ulerio, Cédula de Identidad y Electoral núm. 071-0031129-4, abogado del recurrido, el señor Efraín Martínez Ortiz;

Vista la Resolución núm. 2470-2017, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 12 de junio de 2017, mediante la cual declara el defecto de los recurridos, los señores Héctor José García Núñez y Fabio Martínez Ortiz;

Que en fecha 4 de julio de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 10 de septiembre de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia,

Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Edgar Hernández Mejía, Juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una Litis Sobre Derechos Registrados (Nulidad de Acto Bajo Firma Privada por Declaratoria de Simulación...), con relación al Solar núm. 1, manzana núm. 18, municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, dictó en fecha 11 de diciembre de 2014, la decisión núm. 0227201400310, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en la decisión recurrida en casación"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto por los hoy recurrentes contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, dictó el 9 de octubre de 2015, su decisión, cuyo dispositivo dice lo siguiente: **"Primero:** Acoge en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto el nueve (9) del mes de enero del año dos mil quince (2015), por los señores Rafael Antonio, Elizabeth e Yris Ysabel Alonzo, a través de sus abogados apoderados Dres. Ramón A. Molina Taveras, Eduard de Jesús Molina Taveras y Li. Nicolás De los Angeles Tolentino Almonte, en lo relativo al Solar núm. 1, Manzana núm. 18 del Distrito Catastral núm. 1 de Nagua, por haber sido hecho en tiempo hábil y de conformidad con la ley y lo rechaza en el fondo por los motivos dados; **Segundo:** Acoge las conclusiones al fondo vertidas por la parte recurrida, en la audiencia celebrada en fecha diez (10) del mes de septiembre del año Dos Mil Quince (2015), en virtud de las razones expuestas precedentemente; **Tercero:** Rechaza las conclusiones al fondo, emitidas por la parte recurrente señores Rafael Antonio, Elizabeth e Yris Ysabel Alfonso, vía sus abogados en la referida audiencia, por los motivos contenidos en esta decisión; **Cuarto:** Ordena a la secretaria general de este Tribunal Superior de Tierras, remitir la presente decisión al Registro de Títulos de Nagua, para que cancele la nota cautelar que generara la demanda introductiva notificada a ese órgano, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, en fecha veine (20) del mes de junio del año Dos Mil Catorce (2014), al tenor de lo dispuesto por el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Quinto:** Ordena además a dicha funcionaria el desglose de las documentaciones que fueren de interés y depositadas por cada una de las partes ligadas en la presente litis, en cumplimiento a la Resolución que en ese sentido emitiera el Consejo del Poder Judicial; **Sexto:** Condena al pago de las costas procesales a la parte recurrente señores Rafael Antonio, Elizabeth e Yris Ysabel Alonzo, ordenando su distracción en provecho a favor de los Licdos. Eladio A. Reinoso y Adriano Taveras Capellán, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Séptimo:** Confirma la sentencia incidental marcada con el núm. 0227201400310 emitida el once (11) del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, la cual en su parte dispositiva dice así: **"Primero:** Declara inadmisibile la presente litis sobre derechos registrados, intentada por los señores Rafael Antonio, Elizabeth e Yris Ysabel Alonzo, en contra de los señores Efraín Martínez Ortiz, Fabio Martínez Ortiz y Héctor José García Núñez, en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; **Segundo:** Condena a los señores Rafael Antonio, Elizabeth e Yris Ysabel Alonzo, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Adriano Taveras Capellán, Juana Mercado Polanco, Fausto Allany Then y Jovanny Martínez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que las recurrentes proponen en su recurso, los siguientes medios de casación: **"Primer:** Violación al artículo 2262 del Código Civil Dominicano, Principios IV, VII de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; **Segundo:** Violación al artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana; **Tercer:** Falta de ponderación de las conclusiones ni documentos sometidas al escrutinio del Tribunal a-quem por los hoy recurrentes; **Cuarto:** Desnaturalización de los hechos y circunstancia del proceso";

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación.

Considerando, que en el desarrollo de su memorial de defensa específicamente en la página 4 el co-recurrido, Efraín Martínez solicita el rechazo de los medios segundo, tercero y cuarto del recurso de casación, alegando que los mismos solo han sido mencionado o enunciado y no han sido sustentados ni motivados, sin

embargo, es preciso darle a dicha solicitud su verdadera connotación jurídica, ya que del estudio del mismo se evidencia, que lo que el recurrido pretende y lo que aplica en derecho es la inadmisibilidad de dichos medios, por lo que procede darle a dicha solicitud su verdadero alcance;

Considerando, que para cumplir con el voto de la ley no basta la simple enunciación de los textos legales y de los principios jurídicos cuya violación se invoca; que es indispensable que el recurrente desarrolle, aunque sea de una manera sucinta, en el memorial introductorio del recurso, los medios en que lo funda y que explique en qué consisten las violaciones de la ley y los principios jurídicos invocados;

Considerando, que en el presente caso las recurrentes no desarrollan ni motivan, los medios segundo, tercero y cuarto, como era su deber, en cuál parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha incurrido en dicho vicios y cuáles son las violaciones, que a su entender, les son atribuibles, como bien lo alega el recurrido, limitándose únicamente a enunciar dichos agravios, no así a desarrollarlos, aunque sea de manera sucinta; por lo que, dichos medios no satisfacen las exigencias de la ley, lo que impide a esta Suprema Corte de Justicia apreciar objetivamente si en la especie, la ley ha sido bien o mal aplicada, por lo que, los mismos carecen de contenido ponderable y deben ser declarados inadmisibles, sin necesidad de hacerlo destacar en la parte dispositiva de la presente sentencia;

En cuanto al fondo de recurso.

Considerando, que, en el desarrollo de su único medio ponderable que lo constituye el primero, las recurrentes aducen lo siguiente: “que en los hechos suscitados, en el presente proceso judicial no se puede alegar ni sostener la prescripción, como se establece en la sentencia impugnada; que esta decisión viola el artículo 2262 del Código Civil Dominicano, principios IV y VIII de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de manera especial, ya que en el presente caso, la discusión se contrae a la existencia de un supuesto acto de venta falso, que sirvió como base, para que quien hizo uso del mismo transfiera esos derechos a tercero, simulando operaciones jurídicas, regulares y válidas, cuando de lo que se trata es del uso de un documento falso; que en modo alguno se puede pretender que genere un derecho válido, mucho menos establecer la existencia de la aplicación del principio de prescripción, por haber transcurrido más de veinte (20) años para la impugnación, ya que la prescripción no es aplicable cuando el acto atacado es falso, como se trata en el caso de la especie. Que entender lo contrario es cometer una violación a la ley, como ha ocurrido en la especie, donde los jueces del Tribunal a-quo, según su sentencia, establecieron que el acto impugnado fue confeccionado en fecha 15/08/1966, y que la demanda en nulidad del mismo fue incoada en fecha 22 de mayo de 2014 habiendo transcurrido, según los jueces, un espacio de tiempo de veintidós (22) años, que según ellos viene a fortalecer la prescripción de dicha acción, a la luz de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario. Tesis que fue asumida, tanto por Jurisdicción Original como por el Tribunal de alzada que dictó la sentencia hoy impugnada”;

Considerando, que continúan agregado las recurrentes en sustento al referido agravio, lo siguiente: “que es una interpretación errónea de los jueces del Tribunal a-quo acoger esta tesis del Tribunal de Jurisdicción Original, sobre prescripción, ya que de lo que se trataba en el presente caso es de un acto falso, ya que la falsedad no puede generar ningún derecho regular válido. Por lo que el plazo de veinte (20) años aun está vigente para incoar la demanda contentiva de nulidad del acto por falsedad; que conforme lo establece el principio IV de la Ley de Registro Inmobiliario los derechos registrados no prescriben nunca, son perpetuos y perennes. Que después de que un derecho real inmobiliario ha sido objeto del proceso de saneamiento y se ha expedido el correspondiente Certificado de Título, nadie puede oponerle prescripción por posesión, sin importar su modalidad, o sea quincenal, decenal o veintenal, ese derecho es imprescriptible”;

Considerando, que a propósito del análisis de los referidos agravios, resulta imperioso examinar la sentencia impugnada en casación, así como los hechos que se deducen de la misma, que a saber son los siguientes: **1.** Que en ocasión de una litis sobre derechos registrados, en Nulidad de Acto Bajo Firma Privada, por Declaratoria de Simulación, cancelación de derecho registral e inscripción de nota cautelar, interpuesta en fecha 22 de mayo de 2014, por los señores Rafael Antonio Elizabeth e Yris Isabel Alonso, contra los señores Efraín Martínez Fabio Martínez y Héctor José García Núñez, con relación al solar antes citado, intervino la sentencia núm. 0227201400310, de fecha

11 de diciembre de 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, la cual declaró inadmisibles dichas demandas, por haber vencido el plazo de los veinte (20) años establecido en el artículo 2262 del Código Civil Dominicano partiendo de que el contrato cuya nulidad se perseguía fue suscrito hace 48 años; que no conforme con dicha decisión, las hoy recurrentes la recurrieron en apelación, resultando la sentencia objeto del presente recurso de casación; _

Considerando, que en la sentencia impugnada consta que para el tribunal a-quo confirmar la inadmisibilidad de la demanda, estableció lo siguiente: “que si bien es cierto lo planteado por el Tribunal de Primer Grado para justificar el dispositivo de su decisión, este Tribunal de alzada entiende provechoso hacer constar lo siguiente, a manera de solidificar la base jurídica de lo decidido por el Juez a-quo, a saber: La instancia introductiva de la demanda en litis sobre derechos registrados en nulidad de acto bajo firma privada y otros petitorios que se contrae la misma, fue interpuesta el veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil catorce (2014), por ante la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María Trinidad Sánchez; y el primer acto de venta suscrito entre el señor Rafael Alonzo y Fermín Martínez Ortiz fue confeccionado el quince (15) de agosto del año mil novecientos sesenta y seis (1996), cuyas firmas fueron legalizadas por el Dr. Tufik R. Lulo Sanabia, Notario Público de los del núm. para el municipio de Nagua, el mismo fue inscrito en el Registro de Títulos del Departamento de Nagua, el día veintiocho (28) del mes de enero del año Mil Novecientos Noventa y Dos (1992), bajo el núm. 692, folio 173 del libro de inscripciones núm. 9 si contabilizamos el tiempo desde la interposición de la demanda introductiva que fue el veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil catorce (2014), al día en que se inscribió el referido contrato, han transcurrido veintidós (22) años, lo que viene a fortalecer la prescripción de dicha acción a la luz del artículo 2262 del Código Civil Dominicano, tomando como salvo conducto el Principio VIII de la Ley núm. 108-05, que norma la Jurisdicción inmobiliaria”;

Considerando, que continúa agregando la Corte a-qua, lo siguiente: “que por otra parte es bueno destacar que el Acto de Venta primigenio, es decir el suscrito el quince (15) de agosto del año mil novecientos sesenta y seis (1996), es el primer eslabón de la cadena registral que forma el tracto sucesivo en el propuesto en todo estado de causa, de conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la Ley núm. 834 de 1978”;

Considerando, que en cuanto a la violación del artículo 2262 del Código Civil y la alegada errónea interpretación del mismo, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia considera, que al Tribunal a-quo confirmar lo decidido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en el sentido de que la demanda en nulidad de acto, interpuesta por las hoy recurrentes se encontraba prescrita por haber vencido el plazo de los veinte (20) años que dispone dicho artículo, obró acorde a las reglas jurídicas vigentes y dispuestas en dicho texto, razón por la cual procede rechazar dicho agravio;

Considerando, que en cuanto al alegato de que los derechos registrables son imprescriptibles y que el Tribunal desconoció este aspecto, resulta, que tras valorar este argumento, el mismo resulta improcedente, pues no se trata de desconocer el carácter de imprescriptibilidad del derecho registrado, sino que lo que se pretendía era impugnar el acto de disposición por el cual se transfirió el inmueble en favor de los señores Rafael Alonzo y Efraín Martínez Ortiz, de fecha 15 de agosto de 1966, por tanto, se impone rechazar dicho alegato dado que las acciones sean reales o personales, deben ser interpuestas dentro del plazo que establezca la ley y si no quedan aniquiladas por efecto de la prescripción;

Considerando, que lo indicado anteriormente por el Tribunal a-quo resulta válido y correcto, dado que era a quien conforme a la ley le correspondía el derecho por cuanto la operación jurídica por vía de la cual había adquirido se había tornado inatacable por efecto de la prescripción cuyos fines concretiza la seguridad jurídica de un derecho; en este aspecto cabe destacar el alcance del contenido de los artículos 185 y 190 de la Ley núm. 1542 de 1947, sobre Registro de Tierras, del 11 de octubre de 1947, que es la ley aplicable por cuanto el acto cuestionado se ejecutó en el marco de las referidas reglas, con el cumplimiento de las indicadas disposiciones subyace la garantía de publicidad y oponibilidad como principios esenciales de la institución del registro de la propiedad inmobiliaria dominicana, que sirve para afianzar la seguridad jurídica del estatus de un inmueble para cualquier modalidad transaccional en el ámbito privado; de esto ha de entenderse que la inscripción de un acto, equivale al mecanismo de publicidad y oponibilidad, por consiguiente, si bien una parte que alega que un acto no

le es oponible porque su firma ha sido falsificada y por ende no ha operado su voluntad para afectar su derecho registrado, cabe entender que cuando el acto cuestionado por falsedad ha sido objeto de publicidad o en otras palabras, ha sido ejecutado en el Registro de Títulos, resulta que esta modalidad de publicidad que es la que opera en el ámbito registral, tiende a ser oponible al propio titular del derecho registral afectado, siendo esta la fecha de inicio del plazo para prescribir, que es el de veinte (20) años cuando no se trata de vicios del consentimiento, caso en el cual es de menor tiempo; que en este plazo, contenido en el artículo 2262 del Código Civil, es razonablemente suficiente para que un propietario pueda darse cuenta de alguna inscripción que afecta su derecho; por ende, el transcurso del mismo implica por demás una negligencia o descuido del propietario que no ha accionado o agotado las vías correspondientes que dispone la ley; por consiguiente, al haber el Tribunal Superior de Tierras tomado en cuenta el transcurso de la prescripción fundamentado en las razones antes señaladas que constan en su sentencia, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia entiende que se hizo una correcta aplicación de la ley, por lo que procede validar esta decisión y por tanto el agravio que se pondera carece de sustento legal;

Considerando, que por todo lo anterior y del estudio de la sentencia impugnada, esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ha podido verificar que la Corte a-qua hizo una correcta apreciación de los hechos y dio motivos suficientes y pertinentes que justifican lo decidido, sin incurrir en las violaciones denunciadas en el medio que ha sido examinado, por lo que procede rechazarlo, así como el recurso que nos ocupa, por improcedente y mal fundado;

Considerando, que cuando las partes sucumben respectivamente en algunos puntos, como ocurre en la especie, las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por las señoras Elizabeth Alonzo e Iris Isabel Alonzo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 9 de octubre de 2015, en relación al Solar núm. 1, manzana núm. 18, municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 12 de septiembre de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario, 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.