
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 10 de marzo de 2016.

Materia: Tierra.

Recurrente: Josefina Margarita García Abreu.

Abogadas: Licdas. Gisel Sanabia y Ana Virginia Serulle de Fernández.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de noviembre 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 la señora Josefina Margarita García Abreu, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-067722-8, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 10 de marzo de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Gisel Sanabia, por sí y por la Licda. Ana Virginia Serulle de Fernández, abogadas de la recurrente, al señora Josefina Margarita García Abreu;

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 27 de octubre de 2016, suscrito por la Licda. Ana Virginia Serulle de Fernández, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0918932-4, abogada de la recurrente, mediante el cual propone el medio de casación que se indica más adelante;

Visto la Resolución núm. 5351-2017, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el 14 de diciembre de 2017, mediante la cual declara el defecto de los recurridos, los señores María Dolores García, Juan Carlos García, José Alberto García y Nancy Margarita Peralta;

Que en fecha 31 de octubre 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; Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 26 de noviembre 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 Robert C. Placencia Álvarez, 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 con motivo a una litis sobre derechos registrados (Nulidad de Venta) en relación a la Parcela núm.

110-Ref-780-SUBD-5-A, del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, debidamente apoderado, dictó en fecha 22 de abril del 2014, la sentencia núm. 2014-2350, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoge, en cuanto a la forma, la demanda de litis sobre derechos registrados incoada por Josefina Margarita García Abreu, debidamente representada por su abogada, Licda. Ana Virginia Serulle, de fecha 3 de abril del año 2012; Segundo: Acoge, las demandas en intervención voluntaria, realizadas por Juan Carlos García García y José Alberto García García; Tercero: En cuanto al fondo, acoge parcialmente, las pretensiones solicitadas en la demanda de litis sobre derechos registrados suscrita por Josefina Margarita García Abreu, debidamente representada por su abogada, Licda. Ana Virginia Serulle, de fecha 3 de abril del año 2012; Cuarto: Declara simulado el Contrato de Venta de fecha 9 de mayo del 1978, suscrito entre José García Pertuza y Manuel Cerrada Mejía, con las firmas legalizadas por el Notario Público, el Dr. César Pujols D., inscrito en el Registro de Títulos en fecha 4 de marzo de 1985; Quinto: Declara simulado el Contrato de Venta de fecha 18 de octubre del 1984, suscrito entre Manuel Cerrada Mejía y María Dolores García, con las firmas legalizadas por el Notario Público, el Dr. César Pujols D., inscrito en fecha 30 de abril del 1985 en el Registro de Títulos; Sexto: Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones: a) cancelar el Certificado de Título (duplicado del dueño), expedido a nombre de María Dolores García Taveras, sobre la Parcela núm. 780-Subd-5-B del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional y expedir un nuevo Certificado de Título sobre este inmueble únicamente a favor de José Quintín García Pertuza, portador de la Cédula núm. 85359 serie 1°; Séptimo: Se reserva, a los sucesores de José Quintín García Pertuza, el derecho de solicitar la determinación de herederos sobre este bien inmueble, una vez la sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; Octavo: Se compensan las costas, por haber sucumbido en puntos de derecho”; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó, en fecha 10 de Marzo del año 2016, la sentencia núm. 2016-1025, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Parcela núm. 110-Ref-780-Subd-5-A del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional; **Primero:** Admite, en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado en fecha 28 de agosto de 2014, depositado por María Dolores García Medina, por intermedio de sus abogados, Licdos. Salvador Catrain y Tulio E. Mella T., contra José Alberto García García, Josefina Margarita García Abreu, Nancy García Peralta, Juan Carlos García García, y contra la sentencia núm. 20142350, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 22 de abril de 2014, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge parcialmente el referido recurso de apelación, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, y como consecuencia, revoca en todas sus partes la sentencia núm. 20142350, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 22 de abril de 2014, por los motivos expuestos; **Tercero:** Declara inadmisibles, por prescripción extintiva de la acción, la litis sobre derechos registrados intentada en fecha 20 de octubre de 2010 por los señores Juan Carlos García García, José Alberto García García, Josefina Margarita García Abreu, José Ricardo García Salas y Nancy Margarita Peralta, contra la señora María Dolores García Taveras, conforme a las motivaciones expuestas en esta sentencia; **Cuarto:** Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, levantar la anotación generada sobre el inmueble objeto del proceso, con motivo de la litis sobre derechos registrados de que se trata; **Quinto:** Compensa pura y simplemente las costas del presente proceso de apelación, por los motivos indicados; **Sexto:** Ordena a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras que proceda a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos, a los fines correspondientes”;

Considerando, que el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece lo siguiente: “Es la acción mediante la cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la Ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto”;

Considerando, que el recurrente en su memorial introductorio de casación propone, contra la sentencia impugnada, el siguiente medio; **qÚnico Medio:** Mala aplicación del derecho. Errada interpretación de los artículos 1304 y 2262 del Código Civil DominicanoM;

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de su único medio de casación, expresa en síntesis: ;que

la Corte a-qua ha realizado una mala aplicación del derecho al declarar vencido el plazo de la prescripción que establece el artículo 2262, del Código Civil Dominicano en base al alegato sustentado por la contraparte, el cual se fundamenta en la fecha del acto que es del año 1985, cuando lo cierto es que el plazo de la prescripción comienza a correr al momento de ser descubierto el dolo, y en ese sentido, la hoy recurrente, señora Josefina Margarita García Abreu, sostiene, que en la especie, el referido plazo inicia en el año 2007, cuando muere el señor José García Pertusa, que fue cuando se evidenció la simulación, es por ello, que concluye la recurrente afirmando que existen tratadistas y jurisprudencias que sostienen que el punto de partida del plazo para la prescripción inicia el día en que se produce la eventualidad, por lo que concluye solicitando la casación de la sentencia hoy impugnada, por los motivos arriba expresados;

Considerando, que del análisis de la sentencia hoy impugnada y del medio de casación arriba indicado, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha podido comprobar, que el presente asunto se contrae a una litis sobre derechos registrados interpuesta por los sucesores del finado José García Pertusa en solicitud de nulidad de contratos de ventas por simulación, los cuales son de fecha 18 de octubre del año 1978, suscrito por el hoy finado José García Pertusa en calidad de vendedor, a favor del señor Manuel Cerreda Mejía y el acto de fecha 18 de octubre de 1984, suscrito por el señor Manuel Cerreda Mejía, en calidad de vendedor, a favor de la señora María Dolores García;

Considerando, que del análisis realizado por los jueces de fondo, se evidencia que, en virtud del efecto devolutivo de la instancia de apelación, los magistrados procedieron a verificar la sentencia impugnada ante ellos, examinaron el criterio establecido por la Juez de Primer Grado, ante la solicitud de prescripción, haciendo constar lo siguiente: *„que la Juez de Primer Grado, en su considerando 11), para analizar la inadmisión por prescripción planteada, estatuyendo que el indicado plazo de 20 años comienza a correr en el momento en que la parte perjudicada se da cuenta del fraude realizado; que sin embargo, tal apreciación aplica para los litigios sobre inmuebles provistos de sentencia de adjudicación con motivo de saneamiento, donde por ser un proceso de orden público, todos los interesados tienen la oportunidad de probar un fraude y obtener del tribunal la tutela judicial y protección del derecho de posesión a través de un Recurso de Revisión por Causa de Fraude dentro de los plazos previstos por la ley, no resulta así para los inmuebles registrados conforme la normativa inmobiliaria; en el caso de la especie, la prioridad es contabilizar fecha cierta del contrato argüido en nulidad, por un lado, y por otro, la fecha de su inscripción en el Registro, punto de partida de la publicidad registral y oponibilidad a terceros y de establecer la prescripción extintiva de las acciones en justicia, especialmente por el alegato que desde la fecha de supuesto conocido el fraude hasta la fecha de la interposición de la demanda había pasado menos de 20 añosq*

Considerando, que en ese orden de ideas, sigue señalando la Corte a-qua, que en contraposición a lo que estableció el Tribunal de primer grado, el artículo 1328 del referido Código indica que: *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 consta en actos autorizados por oficiales públicos, tales como los expedientes de colocación de sellos o de inventario; es por ello que los jueces consideramos que el plazo comenzó a correr a partir del registro de los contratos ante el Registrador de Títulos correspondiente, en fechas 4 de marzo del año 1985 para el contrato bajo firma privada suscrito en fecha 9 de mayo del 1978, entre los señores José García Pertusa, Gloria Bello y el señor Manuel Cerreda Mejía; y la fecha del registro 30 de abril del año 1985, del contrato de venta bajo firma privada suscrito en fecha 18 de octubre del año 1984, entre Manuel Cerreda Mejía y María Dolores García Taveras, ambas legalizadas las firmas por el Doctor Cesar Pujols D.; por lo que la presente acción debió interponerse a más tardar en fechas 4 de marzo del año 2005 y 30 de octubre del 2005, respectivamente, por cumplirse en dichas fechas el plazo de veinte (20) años; sin embargo, en el presente caso la acción fue interpuesta en fecha 20 de octubre del año 2010, por lo que la Corte a-qua decidió revocar la sentencia de primer grado, en virtud del artículo 1328 del Código Civil y el artículo 90 de la Ley de Registro Inmobiliario, declarando inadmisibles por prescripción extintiva la acción de la presente litis;*

Considerando, que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, luego de analizado el medio de casación indicado y los motivos expuestos por los Jueces de la Corte a-qua en la sentencia hoy impugnada, es del criterio que una vez verificada la naturaleza de la litis, la cual pretende que sean anulados los contratos de ventas antes

descritos, a través de una demanda en simulación, se estableció como un hecho no controvertido que los contratos antes descritos en simulación por los herederos de José García Pertuza, quien falleció en fecha 17 de octubre del año 2007, fueron instrumentados en fechas 9 de marzo del año 1978 y 18 de octubre de 1984, a favor de las personas que constan más arriba y registrados ante el Registro de Títulos en fechas 4 de marzo del 1985 y 30 de abril del 1985, respectivamente;

Considerando, que, en ese sentido, el punto controvertido y que sostiene el recurrente en su recurso de casación, es la alegada mala aplicación del plazo para la prescripción de la acción, bajo el criterio que el mismo no inicia con el registro del derecho, sino que inicia cuando la parte perjudicada toma conocimiento, que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, considera que en los casos de terrenos registrados, como ocurre en la especie y en virtud del efecto del registro del inmueble, en base a lo que establece el artículo 90, párrafo II, de la Ley núm. 108-05, se desprende que el punto de partida de la acción en prescripción, inicia en la fecha de inscripción de los contratos ante el Registro de Títulos, tal y como ha establecido la Corte a-qua en su sentencia, por lo que resulta evidente que al ser inscritos los derechos que hoy se pretende que sean anulados, en el año 1985 y al ser interpuesta la presente litis en fecha 20 de octubre del año 2010, el plazo para accionar contra dichos contratos se encontraba ampliamente vencido, en consecuencia, en el presente caso no se caracterizan ninguno de los vicios alegados, por lo que procede rechazar el recurso de casación analizado;

Considerando, que en el presente asunto, no procede la condenación en costas por la parte recurrida haber incurrido en defecto y no hizo tal pedimento.

Por tales motivos; Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Josefina Margarita García Abreu contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, el 10 de marzo del año 2016, en relación a la Parcela núm. 110-Ref-780-Subd-5-A, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Compensa las costas de 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 28 de noviembre de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Álvarez 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.