
| | |
|----------------------|---|
| Sentencia impugnada: | Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 26 de diciembre de 2012. |
| Materia: | Tierras. |
| Recurrentes: | Miguel A. Placencia Puntiel y Víctor Manuel Ureña Ureña. |
| Abogados: | Dr. Luis Bircann Rojas y Licda. Margaret Fermín. |
| Recurridos: | Ingeniería Rincón, S.R.L. y Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos para la Vivienda. |
| Abogados: | Licdos. Juan José Arias Reinoso, José Santiago Reinoso Lora y Licda. Brígida A. López Ceballos. |

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los jueces Manuel Alexis Read Ortiz, Presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de julio de 2019**, año 176° de la Independencia y año 155° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Miguel A. Placencia Puntiel y Víctor Manuel Ureña Ureña, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0104862-1 y 141-525803, domiciliados y residentes en New York, quienes tienen como abogados constituidos al Dr. Luis Bircann Rojas y a la Licda. Margaret Fermín, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0093270-0 y 031-0032638-2, con estudio profesional abierto en la segunda planta del edificio núm. 34 de la calle San Luis, de la ciudad de Santiago y estudio *ah-hoc* en el bufete Espailat Ynoa y Asociados, ubicado en el segundo nivel del Edif. núm. 55 de la avenida Pasteur de la ciudad de Santo Domingo; recurso que está dirigido contra la sentencia núm. 20130024, de fecha 26 de diciembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

I. Trámites del recurso:

1. Mediante memorial depositado en fecha 15 de marzo de 2013, en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, Miguel A. Placencia Puntiel y Víctor Manuel Ureña Ureña interpusieron el presente recurso de casación.
2. Por acto núm. 147/2013 de fecha 22 de marzo de 2013, instrumentado por Amaury Virgilio García Martínez, alguacil ordinario del Juzgado de Paz Especial de Tránsito Grupo 1, del municipio de Santiago, la parte recurrente Miguel A. Placencia Puntiel y Víctor Manuel Ureña Ureña, emplazó a Ingeniería Rincón, S.R.L., Jorge Rincón Reynoso y a la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, contra los cuales dirige el recurso.
3. Mediante memorial de defensa depositado en fecha 23 de abril de 2013 en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, la parte corecurrida Ingeniería Rincón, S.R.L., organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social ubicado en la avenida Estrella Sadhala núm. 7 Plaza Alejo, módulo 8C, 2do. nivel de la ciudad de Santiago, representada por su presidente Jorge Rincón Reynoso, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0065328-4, la cual tiene como abogados constituidos a los Licdos. Juan José Arias Reinoso y José Santiago Reinoso Lora, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0081440-3 y 031-0287114-6, con estudio profesional abierto en la casa marcada con el núm. 48 de la calle Duarte de la ciudad de Santiago y estudio profesional *ad-hoc* en la casa marcada con el núm. 84, de la avenida José Contreras de la ciudad de Santo Domingo, contra la cual se dirige el recurso.
4. Mediante memorial de defensa depositado en fecha 24 de febrero de 2016 en la Secretaría General de la

Suprema Corte de Justicia, la parte corecurrida la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, institución organizada y existente al amparo de las disposiciones de la Ley núm. 5897 de fecha 14 de mayo de 1962 y sus modificaciones sobre Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, con domicilio y asiento social principal en el edificio marcado con el núm. 27 de la calle 30 de marzo de la ciudad de Santiago, representada por Rafael Antonio Genao Arias, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0068495-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santiago, la cual tiene como abogada constituida a la Lcda. Brígida A. López Ceballos, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 032-0001701-4, con estudio profesional abierto en el módulo 2-B, del edificio Valle, marcado con el núm. 22 de la avenida Francia de la ciudad de Santiago de los Caballeros y estudio *ad-hoc* en el núm. 64 de la calle Danae, Sector Gascue, contra la cual se dirige el recurso.

5. La Procuraduría General de la Republica, mediante dictamen de fecha 14 de septiembre de 2015, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, dictaminó el presente recurso, estableciendo lo siguiente: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución del presente Recurso de Casación"(Sic).
 6. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de *Tierras* en fecha 24 de febrero de 2016, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez, asistidos de la secretaria y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.
 7. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel Alexis Read Ortiz, juez presidente; Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros.
- I. Antecedentes:
8. Que Miguel Antonio Placencia Puntiel y Víctor A. Ureña Ureña incoaron una litis sobre derechos registrados, contra Ingeniería Rincón, C. por A. y la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, continuadora jurídica de la Previsora de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, sustentada en la nulidad de un contrato de venta por haberse incurrido en dolo al momento de su celebración.
 9. Que en ocasión de la referida litis sobre derechos registrados, el Tribunal de Jurisdicción Original del municipio de Santiago, provincia del mismo nombre, dictó la sentencia núm. 20090892, de fecha 3 de junio de 2009, cuyo dispositivo se transcribe en otra parte de este fallo.
 10. Que la parte demandante Miguel Antonio Placencia Puntiel y Víctor A. Ureña Ureña, interpusieron recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante instancia de fecha 24 de agosto de 2009, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia número 20130024, de fecha 26 de diciembre de 2012, que es objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Se Acoge en la forma y se Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación de fecha 24 de Agosto del 2009, suscrito por el Dr. LUÍS BIRCANN ROJAS, actuando en representación de los señores MIGUEL PLACENCIA Y VÍCTOR MANUEL UREÑA UREÑA contra la decisión No. 20090892 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 3 de Junio de 2009 relativa a la Litis Sobre Derechos Registrados en la Parcela No. 906-Refundida del Distrito Catastral No. 8 del Municipio y Provincia de Santiago, por improcedente, mal fundado y carente de base legal; SEGUNDO: Se rechazan las conclusiones presentadas por el Dr. LUÍS BIRCANN ROJAS y LICDA. MARGARET FERMÍN, actuando en representación de la parte recurrente señores MIGUEL PLACENCIA y VÍCTOR MANUEL UREÑA UREÑA, por improcedentes y mal fundadas; TERCERO: Se acogen las conclusiones formuladas por la LICDA. BRÍGIDA LÓPEZ, actuando en representación de la ASOCIACIÓN CIBAO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS continuadora jurídica de la ASOCIACIÓN LA PREVISORA DE AHORROS Y PRÉSTAMOS

PARA LA VIVIENDA; por procedentes y estar justificadas en derecho; CUARTO: Se Acogen las conclusiones formuladas por los LICDOS. JOSÉ SANTIAGO REYNOSO LORA, JUAN JOSÉ ARIAS REYNOSO Y EDUARDO REYNOSO, quienes actúan en representación del Sr. JORGE RINCÓN y/o INGENIERÍA RINCÓN, S.A., por procedentes y bien fundadas; QUINTO: Se Confirma en todas sus partes la decisión No. 20090892 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 3 de Junio de 2009, relativa a la litis sobre Derechos Registrados en la Parcela No. 906-Refundida del Distrito Catastral No. 8, del Municipio y Provincia de Santiago, cuya parte dispositiva es como se indica a continuación: "FALLA: PRIMERO: ACOGE EL MEDIO DE INADMISIÓN presentado por el Lic. SANTIAGO REYNOSO LORA, en representación del ING. JORGE RINCÓN REYNOSO, y de la Compañía INGENIERÍA RINCÓN, S. A., parte demandada y la LICDA. BRÍGIDA LÓPEZ en representación de la ASOCIACIÓN LA PREVISORA DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, parte demandada, por ser procedente, bien fundado y estar fundamentado en base legal, en consecuencia, se declara INADMISIBLE la Litis Sobre Derechos Registrados incoada por los señores MIGUEL ANTONIO PLACENCIA Y VÍCTOR ANTONIO UREÑA UREÑA, con respecto a la Parcela número 906-Refundida del Distrito Catastral número 8 del Municipio y Provincia de Santiago, por prescripción de la acción en razón de que el Contrato de Compraventa y Préstamo con Hipoteca cuya nulidad se solicita fue inscrito en fecha 47 de agosto de 2000 y la instancia introductiva de la Litis de que se trata fue depositada en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte fue depositada en fecha 31 de Agosto del año 2005, en contraposición a lo dispuesto por el artículo 1304 del Código Civil tal como se expone en otra parte de esta Decisión; SEGUNDO: ORDENA al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, Radicar cancelar o Levantar cualquier inscripción de oposición, nota preventiva o precautoria inscrita o registrada con motivo de esta litis sobre la Parcela No. 906-Regundada del Distrito Catastral No. 8, del Municipio y Provincia de Santiago; TERCERO: RECHAZA las conclusiones vertidas por la parte demandada en lo referente a la solicitud de condenación en costas en virtud de que en el presente caso se rige en la actualidad por la Ley 1542 de Registro de Tierras y en ese tenor el Artículo 67 de dicha legislación establece que en materia de tierras no hay condenación en costas; CUARTO: Se RECHAZAN las conclusiones presentadas en audiencia por los LICDOS. LUIS BIRCANN ROJAS, MARGARET FERMÍN y MARCELO FRANCISCO GARCIA, en representación de los señores MIGUEL ANTONIO PLACENCIA PUNTIEL y VÍCTOR MANUEL UREÑA UREÑA, por improcedente, mal fundada y carente de base legal" (sic).

III. Medios de casación:

11. Que la parte recurrente, Miguel Antonio Placencia y Víctor Manuel Ureña Ureña en sustento de su recurso invoca el medio de casación siguiente: "Único: falta de motivos en muchos puntos de hecho y de derecho".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

12. En atención a la Constitución de la República en su artículo 152, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997 que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, y al artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

13. Que para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega, en síntesis, que en la sentencia impugnada, no existe la menor motivación para desechar o para rechazar los alegatos contundentes esgrimidos por los apelantes Placencia y Ureña para demostrar que por la naturaleza de los hechos en ninguna eventualidad se habría producido la prescripción de las acciones intentadas por dichos señores en el caso. Que el tribunal *a quo* prácticamente se limitó a declarar que la sentencia apelada contenía motivos claros y suficientes que justificaban el fallo y que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte los adoptaba sin necesidad de reproducirlo; que lo único que puede considerarse como motivación propia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte está contenido en su último considerando, el de la pág. 8, en el que dice que el Tribunal de Jurisdicción Original no tenía que abundar sobre hechos o situaciones que se referían al fondo de la demanda, ya que la prescripción así admitida hacia innecesaria toda ponderación al

respecto, pues implicaba la extinción de derecho del demandante.

14. Que para fundamentar su decisión el tribunal *a quo*, expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación: “Que respecto al planteamiento de la violación del artículo 1304 hecho por la parte recurrente, sobre el fundamento de que el plazo de la prescripción de cinco (5) años, que refiere dicho texto, comienza a correr en caso de violencia el día en que esta cesa y gire en torno a la misma especie, la misma aún se mantiene contra el recurrente por parte del recurrido tal como ella declaró al Tribunal al dejar de ponderar la decisión de primer grado pero en la sentencia impugnada se hace constar que desde la fecha en que se registró el acto de venta y la fecha en que se interpuso la demanda han transcurrido más de cinco (5) años por lo que de conformidad a lo que dispone el Art. 1304 del Código Civil Dominicano y artículo 44 de la Ley 834 del 1978 se declara prescrita la acción y por tanto inadmisibles la demanda [...] que la parte recurrente ha esgrimido por ante este Tribunal de alzada las mismas pruebas y alegatos presentados por ante el Tribunal *a quo* los cuales fueron ponderados y rechazados mediante la sentencia hoy recurrida la que contiene motivos claros y suficientes que justifican el fallo emitido y que este Tribunal adopta sin necesidad de reproducirlos en la presente; por lo que procede a rechazar el recurso de apelación interpuesto y en consecuencia confirma la decisión recurrida” (sic).
15. Que del estudio de la sentencia hoy impugnada, la cual adoptó los motivos dados por la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original, se aprecia que en fecha 14 de agosto de 2000 fue suscrito un contrato de venta y préstamo hipotecario entre Miguel Antonio Placencia y su esposa Valentina Hidalgo, en calidad de vendedores, la compañía Ingeniería Rincón, C. por A., en su doble condición de deudora y compradora y la Asociación La Previsora de Ahorros y Préstamos para la Vivienda en su condición de acreedora. Que Miguel Antonio Placencia incoó una demanda en nulidad de contrato, alegando que vive en Estados Unidos, que vino al país solo a firmar el contrato, que no lo leyó porque tenía plena confianza en el ingeniero Rincón y creyó que se trataba solo de un préstamo hipotecario, no de una venta y que por tal razón estaba viciado de dolo, y que se enteró de esa situación 4 años después.
16. Que el Tribunal de Jurisdicción Original apoderado declaró inadmisibles la demanda, bajo el fundamento de que entre la fecha de suscripción del contrato y la fecha de interposición de la demanda transcurrieron 5 años y 17 días, lo que contraviene las disposiciones del artículo 1304 del Código Civil y que en cuanto al planteamiento de que tomó conocimiento del dolo 4 años después, el no aportó prueba que sustentara su alegato.
17. Que en cuanto al alegato de que el Tribunal Superior de Tierras se limitó a adoptar los motivos de jurisdicción original, esta Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, reitera el criterio de que un tribunal de segundo grado, puede adoptar expresamente los motivos de la sentencia apelada si justifican la decisión por él dictada, tal como ocurre en el presente caso, pues el examen de la sentencia de primer grado revela que dicho tribunal arribó a su decisión tras comprobar que entre la fecha de la suscripción del contrato de venta y préstamo hipotecario suscrito entre Miguel Antonio Placencia Puntiel y su esposa Valentina Hidalgo Cruz, en condiciones de vendedores y la Cía. Ingeniería Rincón, C. por A., en su doble condición de deudora y compradora, y la fecha de interposición de la demanda en nulidad de contrato de venta y préstamo hipotecario transcurrieron 5 años y 17 días, lo que contraviene las disposiciones del artículo 1304 del Código Civil.
18. Que de igual manera estableció esa jurisdicción que el alegato del demandante, referente a que el contrato estaba viciado de dolo y que se enteró de esa situación cuatro años después de haberlo firmado no fue probado por la ahora parte recurrente y, según las disposiciones del artículo 1116 del Código Civil el dolo no se presume y debe ser probado, criterio que ha sido robustecido por la doctrina jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia.
19. Que en cuanto al alegato de que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que el contrato fue firmado por uno de los copropietarios, esta Corte de Casación verifica, luego de analizar las piezas del expediente, que no reposa en el mismo documento que demuestre la titularidad de Víctor Ureña Ureña, pues del recurso de casación y de las piezas que lo acompañan se desprende que el propietario de las parcelas era Miguel Placencia Puntiel, por lo que al fallar de la forma en que lo hizo no incurrió en violación legal alguna, razón por la cual procede el

rechazo del alegato planteado y del recurso en su totalidad.

20. Que finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en el medio examinado, procediendo rechazar el recurso de casación.
21. Que al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrida al pago de dichas costas.

V. Decisión:

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con las disposiciones de la Constitución de la República, la norma legal, la doctrina jurisprudencial aplicada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Miguel A. Placencia Puntiel y Víctor Manuel Ureña Ureña, contra la sentencia núm. 20130024 de fecha 26 de diciembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. José Santiago Reinoso Lora, Juan José Arias Reinoso y Brígida A. López Ceballos, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas, Secretario 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, Secretario General, que certifico.