
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 14 de marzo de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrente: Ramona Mercedes Jáquez.

Abogado: Lcdo. Norberto José Fadul P.

Recurrido: Luciano Alberto Crisóstomo Torres.

Abogados: Lic. Freddy Antonio Acevedo y Licda. Mercedes María Estrella.

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 magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, 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 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la parte recurrente Ramona Mercedes Jáquez, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0096026-3, domiciliada y residente en Santiago, quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Norberto José Fadul P., dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-01029066-8, con estudio profesional en la calle Mella, edificio 18, segunda planta, de la ciudad de Santiago y *ad-hoc* en la ciudad de Santo Domingo en la oficina de la Licda. Anina del Castillo, ubicada en la calle Dr. Delgado núm. 69, casi esquina Santiago, Edificio San Luis, segundo nivel, Gascue, Distrito Nacional; recurso que está dirigido contra la sentencia núm. 20120966 de fecha 14 de marzo 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 7 de abril de 2014, en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, Ramona Mercedes Jáquez interpuso el presente recurso de casación.
2. Por acto núm. 281/2014 de fecha 11 de abril de 2014 instrumentado por Carlixto de Jesús Domínguez Vásquez alguacil ordinario del Tribunal Colegiado del Departamento Judicial de Santiago, la parte recurrente Ramona Mercedes Jáquez, emplazó a Luciano Alberto Crisóstomo Torres, contra quien dirige el recurso.
3. Mediante memorial de defensa depositado en fecha 6 de mayo de 2014 en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrida, Luciano Alberto Crisóstomo Torres, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0100301-4, quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Freddy Antonio Acevedo y Mercedes María Estrella, dominicanos, con estudio profesional abierto en el módulo núm.1, de la segunda planta de la casa marcada con el núm. 43, de la calle Mella, de la ciudad de Santiago de los Caballeros y *ad-hoc* en la oficina de abogados Ayanes Pérez & Asociados, ubicada en la avenida Gustavo Mejía Ricart núm.53, Edificio Alte del Ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, presentó su defensa contra el presente recurso.
4. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 10 de abril 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).

5. 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 16 de diciembre de 2015, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, asistidos de la secretaria y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.
6. 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, presidente; Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros.
7. El magistrado Anselmo Alejandro Bello F., no firma la sentencia porque está de vacaciones.

II. Antecedentes:

8. Que Luciano Alberto Crisóstomo Torres incoó una litis sobre derechos registrados contra Ramona Mercedes Jáquez, en relación a la Parcela núm. 7-C-7-B-25, del Distrito Catastral núm. 8, del municipio y provincia de Santiago, por ocupación irregular.
9. Que en ocasión de la referida litis, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, dictó la sentencia núm. 20110017, de fecha 30 de noviembre de 2010, cuyo dispositivo se encuentra contenido en la sentencia impugnada en casación.
10. Que Ramona Mercedes Jáquez interpuso recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante instancia de fecha 8 de marzo de 2011, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 20120966, fecha 14 de marzo de 2012, que es objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

1ero: Se Acoge en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 8 de marzo del 2011 suscrito por la señora RAMONA MERCEDES JÁQUEZ DE MENDOZA, por vía de sus abogados LICDOS. NORBERTO J. FADUL Y EMILIO CASTAÑOS N., contra la decisión núm. 20110017, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 30 de noviembre del 2010, relativa a la Litis sobre Derechos Registrados (Medio de Inadmisión) en la Parcela No. 7-C-7-B-25 del Distrito Catastral núm. 8 del Municipio y Provincia de Santiago, por improcedente y mal fundado; **2do:** Se confirma en todas sus Partes la decisión anteriormente descrita cuya parte dispositiva es como se indica a continuación: PARCELA NÚMERO 7-C-7-B-25, DISTRITO CATASTRAL NÚM. 8 DEL MUNICIPIO Y PROVINCIA DE SANTIAGO"; **PRIMERO:** En cuanto a la FORMA se declara bueno y válido el MEDIO DE INADMISIÓN propuesto por el LIC. LUIS EMILIO CASTAÑOS en representación de la parte demandada, señora RAMONA MERCEDES JÁQUEZ MENDOZA por haber sido presentado en tiempo hábil y de conformidad con la normativa legal que rige la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al FONDO se RECHAZA el MEDIO DE INADMISIÓN propuesto por el LIC. LUIS EMILIO CASTAÑOS en representación de la parte demandada, señora RAMONA MERCEDES JÁQUEZ DE MENDOZA, por los motivos expuestos en la presente decisión y ORDENA LA CONTINUACIÓN de la instrucción del procedimiento en litis sobre derechos registrados incoada por el señor LUCIANO ALBERTO CRISÓSTOMO TORRES con respecto a la parcela número 7-C-7-B-25 del Distrito Catastral número 8 del Municipio de Santiago; **TERCERO:** Se rechazan en su totalidad las conclusiones vertidas por los licenciados Emiliano Castaños Núñez y Norberto Fadul, por ser las mismas improcedentes y carente de sustento legal y se acogen las conclusiones vertidas por el licenciado Freddy Antonio Acevedo por reposar en fundamento legal y ser las mismas procedentes; **CUARTO:** Se fija el conocimiento de la audiencia para el día martes 8 del mes de Febrero del año 2011 a las 9:00 horas de la mañana audiencia para la cual se ordena la citación de todas las partes envueltas en la litis, así como la citación de los señores MARÍA BERNARD Y JOSÉ MIGUEL CHICON, en calidad de testigos; **QUINTO:** ORDENA la notificación de esta Decisión por la vía correspondiente a todas las partes intervinientes en este proceso, para los fines de lugar;" **3ero:** Se ordena el envío del presente expediente al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para que continúe conociendo el fondo del presente asunto (sic).

Medios de Casación:

11. Que la parte recurrente Ramona Mercedes Jáquez, en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: "**Primer medio:** falta de base legal, falta de motivos; **Segundo medio:** falta de base legal, violación de la ley (aplicación incorrecta)" (sic).

Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

12. En atención a la Constitución de la República, 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, al artículo 1º 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 sus medios de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha vinculación y resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* incurre en falta de base legal al calcular el plazo de prescripción solicitado en contra de la demanda en nulidad del acto de arrendamiento de fecha 14 de septiembre del 1977, suscrito por Luciano Alberto Crisóstomo Méndez y María Bernard en virtud del artículo 2262 del Código Civil, cuando el medio fue planteado con base en el artículo 1304 del Código Civil, obviando determinar que el plazo se encontraba ampliamente vencido tomando en cuenta la fecha de inscripción del acto en litis, 17 de agosto de 1982, y la fecha de la demanda, 6 de abril de 2011, así como también el hecho de que quien solicitó la nulidad del acto fue Luciano Alberto Crisóstomo Torres, hijo del vendedor Luciano Alberto Crisóstomo Méndez; que la corte *a qua* no tomó en cuenta que al ser el demandante en nulidad del acto antes descrito un continuador jurídico o sucesor del vendedor ya fallecido, no es un tercero y por tanto no se beneficia de las disposiciones establecidas en el artículo 1328 del Código Civil, resultando que el acto cuestionado tiene fecha cierta para este desde el momento de su elaboración y no desde su registro; que al establecer la corte *a qua* que la litis no está orientada a la nulidad del acto sino al esclarecimiento de la ocupación irregular, ha violentado la ley al no conocer la prescripción solicitada, conforme al artículo 44 de la ley núm. 834-78 de 1978, e incurre en falta de base legal y falta de motivos al no pronunciarse en torno al artículo 1304 del Código Civil.
14. Que para una mejor comprensión del asunto y previo a ponderar los medios planteados, resulta útil destacar del análisis de la sentencia hoy impugnada en casación, lo siguiente: a) que la corte *a qua* estableció que si bien el acto de arrendamiento fue suscrito en fecha 14 de septiembre del 1977 y la interposición de la litis fue en fecha 6 de abril del 2001, expone que no es menos cierto, que el acto fue inscrito ante la oficina de Registro de Títulos en fecha de 17 agosto del año 1982, por lo que para el momento de incoar la litis el plazo para demandar se encontraba vigente; b) que además expresa la corte *a qua* que: *"el conflicto que origina la litis es en realidad un conflicto en la ocupación, ya que la parte hoy recurrida y demandante en primer grado alega que su demanda no está orientada a la nulidad del acto sino a que esclarezca la ocupación irregular por parte de la señora Ramona Mercedes Jáquez de Mendoza, por lo que la inadmisibilidad alegada en virtud del artículo 1304 del Código Civil no procede en el caso de la especie, toda vez de que la demanda está dirigida a corregir un error y la misma puede ser interpuesta desde el momento en que fue descubierto el mismo, no pudiendo el hoy recurrente establecer la fecha en que ellos se enteraron y tuvieron conocimiento del error para proceder a demandar"*(sic), por lo que los jueces procedieron a rechazar el recurso de apelación.
15. Que esta Tercera Sala, luego de analizados los medios de casación indicados, de los elementos probatorios que conforman el presente recurso y de los motivos expuestos por los jueces de la corte *a qua* en la sentencia hoy impugnada, infiere, que en las conclusiones contenidas en la sentencia y dadas ante la corte *a qua* en audiencia pública y contradictoria, la parte recurrente Ramona Mercedes Jáquez representada por sus abogados Lcdos. Norberto Fadul y Emilio Castaños, solicitó entre otras cosas, en su ordinal quinto párrafo, lo siguiente: *Que se haga constar que de manera in voce agregamos, por lo que queremos que se incluya en nuestras conclusiones que la prescripción de que se hace en virtud de las disipaciones de los artículos 1304 y 2262 del Código Civil*

Dominicano (sic); que en tal sentido, la corte *a qua* procedió a dar contestación de conformidad con su apoderamiento y conforme con las conclusiones planteadas.

16. Que, en ese orden de ideas, esta Tercera Sala ha verificado, contrario a lo alegado por la parte recurrente en su memorial de casación, que de la instancia introductiva de fecha 6 de abril del 2001, que dio origen a la litis y depositada como medio de prueba ante esta, se infiere que la litis tiene su origen en una demanda incoada por Luciano Alberto Crisóstomo Torres en calidad de comprador (y no como sucesor) de una porción de terreno dentro de la parcela núm. 7-C-7-B-25 del distrito catastral núm. 8 del municipio de Santiago, adquirida de los derechos de José Miguel Chicón Boise mediante contrato de fecha 19 de mayo del 1982, alegando que ha sido ocupada ilegalmente por Ramona Mercedes Jáquez, quien si bien adquirió por compra los derechos de María Bernard dentro de la misma parcela, mediante acto de venta de fecha 9 de septiembre de 1983, está ocupando los terrenos adquiridos por él dentro del inmueble en litis, pues adquirieron porciones distintas.
17. Que en ese orden de ideas, el punto controvertido en el presente caso, es la alegada no contestación al medio de inadmisión por prescripción sustentado en el artículo 1304 del Código Civil, sin embargo, conforme se ha comprobado más arriba, la corte *a qua* dio contestación al pedimento estableciendo, indicando que la naturaleza de la litis no procura la anulación del contrato convenido entre Luciano Alberto Crisóstomo Méndez y María Bernard, sino la dilucidación y verificación de las ocupaciones físicas que tiene Ramona Mercedes Jáquez y las que le corresponden a Luciano Alberto Crisóstomo Torres; que establecido esto así, no había lugar a realizar cálculos relativos a la alegada prescripción, toda vez que no se ponen en discusión los derechos adquiridos por las partes mediante los contratos a que se ha hecho referencia ni su validez, sino se pretende establecer con ellos, las porciones adquiridas y las posesiones materiales que tiene cada una de las partes envueltas en el proceso.
18. Que de lo arriba comprobado, los alegatos aducidos por la parte recurrente en cuanto a la inadmisibilidad de la demanda por prescripción, no se sostienen en derecho, aunado al hecho comprobado de que Luciano Alberto Crisóstomo Torres no actúa en calidad de sucesor de Luciano Alberto Crisóstomo Méndez, ni con su demanda pretendía la nulidad del contrato de fecha 14 de septiembre de 1977 suscrito por su padre con María Bernard, sino en calidad de co-propietario de una porción de terrenos dentro de la parcela en cuestión que alega está siendo ocupada de manera irregular por Ramona Mercedes Jáquez, quien adquirió los derechos de María Bernard mediante contrato de fecha 9 de septiembre de 1983 y que corresponde a una porción distinta a la que actualmente ocupa.
19. Que finalmente, conforme con las comprobaciones realizadas por esta Tercera Sala, los jueces de la corte *a qua* han contestado y establecido criterios suficientes que justifican el rechazo del recurso de apelación sobre la inadmisibilidad planteada, resultando sobreabundante determinar la vigencia o no del plazo de la prescripción en tanto, que la naturaleza del caso no trata sobre la nulidad del acto de venta en cuestión ni de desconocer los derechos adquiridos por María Bernard, sino que lo que se cuestiona es la ocupación física realizada por Ramona Mercedes Jáquez dentro del inmueble objeto de litis, la cual puede ser demandada desde el momento en que se ha tomado conocimiento del hecho, que es la especie bajo examen; que en consecuencia, al no evidenciarse los vicios alegados por la parte recurrente y al contener la presente sentencia motivos suficientes que justifican su dispositivo, procede rechazar el presente recurso de casación.
20. 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 recurrente Ramona Mercedes Jáquez 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 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 Ramona Mercedes Jáquez, contra la sentencia núm. 20120966 de fecha 14 de marzo de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de los Lcdos. Freddy Antonio Acevedo y Mercedes María Estrella, 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 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.