

**SENTENCIA DEL 20 DE FEBRERO DE 2013, NÚM. 43**

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 15 de abril de 2010.  
Materia: Tierras.  
Recurrentes: Santiago Guzmán Medina y compartes.  
Abogado: Lic. Eustaquio Porte del Carmen.  
Recurridos: Francisco Mauricio Cavoli Balbuena y Jorge Hugo Cavoli Balbuena.  
Abogados: Licdos. Vinicio Restituyo Liranzo, Marino Vinicio Restituyo Ureña y Licda. Celia Yunelli Restituyo Ureña.

**TERCERA SALA**

*Rechaza*

Audiencia pública del 20 de febrero de 2013.

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 los señores Santiago Guzmán Medina, Amparito Guzmán Acosta y Altigracia Acosta, dominicanos, mayores de edad, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 060-0000199-7, 060-0000004-9 y 060-0000189-8, respectivamente, contra la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 15 de abril de 2010, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Eustaquio Porte del Carmen, abogado de los recurrentes;

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 marzo de 2011, suscrito por el Lic. Eustaquio Porte del Carmen, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0415769-8, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de agosto de 2011, suscrito por los Licdos. Vinicio Restituyo Liranzo, Marino Vinicio Restituyo Ureña y Celia Yunelli Restituyo Ureña, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 071-0004177-6, 071-0046289-9 y 071-0044570-4, abogado de los recurridos Francisco Mauricio Cavoli Balbuena y Jorge Hugo Cavoli Balbuena;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Que en fecha 13 de junio del 2012, esta Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 18 de febrero de 2013 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual en su indicada calidad, llama al magistrado Francisco Antonio Ortega Polanco, 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;

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, correspondiente a la Parcela núm. 408, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, interpuesta por los señores Amparito Guzmán Acosta, Altagracia Guzmán Acosta y Santiago Guzmán Medina, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en Nagua, quien dictó en fecha 15 de julio de 2009, la Sentencia núm. 2009-0069, cuyo dispositivo consta en la sentencia impugnada; b) que, sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de fecha 15 de julio del 2009, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó el 15 de abril de 2010 la sentencia, hoy impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoger en cuanto a la forma, el recurso de apelación de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil nueve (2009), interpuesto por el Lic. Juan María Castillo Rodríguez, en representación de los Sres. Amparito Guzmán Acosta, Altagracia Guzmán Acosta y Santiago Guzmán Medina, en contra de la sentencia núm. 2009-0069, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil nueve (2009), por haber sido interpuesto de conformidad con la ley; **Segundo:** Rechazar en cuanto al fondo el recurso de apelación de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil nueve (2009), interpuesto por el Lic. Juan María Castillo Rodríguez, en representación de los Sres. Amparito Guzmán Acosta, Altagracia Guzmán Acosta y Santiago Guzmán Medina, en contra de la sentencia núm. 2009-0069, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil nueve (2009), por las razones expuestas; **Tercero:** Rechazar las conclusiones vertidas por los Sres. Amparito Guzmán Acosta, Altagracia Guzmán Acosta y Santiago Guzmán Medina, en la audiencia de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil diez (2010), por mediación de su abogado apoderado, por improcedentes mal fundadas y carentes de base legal; **Cuarto:** Acoger las conclusiones vertidas por los Sres. Jorge Hugo Cavoli Balbuena y Francisco Mauricio Cavoli Balbuena, continuadores jurídicos de la finada Rosa Delia Balbuena, en la audiencia de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil diez (2010), por mediación de su abogado apoderado, por ser justas y reposar en base legal; **Quinto:** Condenar a los Sres. Amparito Guzmán Acosta, Altagracia Guzmán Acosta y Santiago Guzmán Medina, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho del Lic. Vinicio Restituyo Liranzo, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Sexto:** Confirmar en todas sus partes la Sentencia núm. 2009-0069, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil nueve (2009), cuyo dispositivo copiado textualmente dice de la manera siguiente: **Primero:** Se declara la competencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, para conocer de la litis sobre Derechos Registrados con relación a la Parcela núm. 408 del Distrito Catastral núm. 3 del Municipio de Cabrera, de acuerdo a los artículos 3 y 29 de la ley de Registro Inmobiliario; **Segundo:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por la Licda. María A. Vargas, por sí y por la Licda. Deysi Altagracia Ureña Ventura, en representación de la Sra. Rosa Delia Balbuena de Cavoli, por procedentes y ajustarse a la ley; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones vertidas en audiencia por el Lic. Juan María Castillo Rodríguez, en representación de los Sres. Amparito Guzmán Acosta, Altagracia Guzmán Acosta y Santiago Guzmán Medina, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Cuarto:** Se declara inadmisibles por prescripción la litis sobre Derechos Registrados, interpuesta por los Sres. Amparito Guzmán Acosta, Altagracia Guzmán Acosta y Santiago

Guzmán Medina, representados por el Lic. Juan María Castillo Rodríguez, por los motivos expuestos en los considerandos de esta Decisión; **Quinto:** Condena a los Sres. Amparito Guzmán Acosta, Altagracia Guzmán Acosta y Santiago Guzmán Medina, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho de las Licdas. María A. Vargas y Deysi Altagracia Ureña Ventura, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.”;

Considerando, que los recurrentes invocan en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer Medio:** Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos. Violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Falta de base legal, violación al derecho de defensa, violación de la Constitución de la República; **Tercer Medio:** Mala aplicación del derecho. Errada interpretación de los artículos 60, 62, 66, 79, 80 y 81 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, 88, 195 y 196 del Reglamento de los Tribunales Superiores y de Jurisdicción Original, 44 de la Ley 834 del 15 de julio del año 1978, 544 y 2262 del Código Civil y de la Constitución Dominicana y los tratados internacionales;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación propuestos, los recurrentes alegan en síntesis: “a) que, tal y como lo indica la corte a-qua, el tribunal de primer grado no hizo una ponderación y apreciación correcta de los hechos, tampoco analizó las conclusiones vertidas por los hoy recurrentes respecto de la inexistencia de la venta del inmueble suscrita supuestamente por los señores Miguel Alejandro Abud, Brígida Pereyra Vda. Guzmán y Rosa Delia Balbuena de Cavoli, que era el objeto de la litis sobre la cual se declaró estaba prescrita, y no le permitió a dichos señores que presentaran los documentos físicos que sustentaban sus pretensiones, limitándose a fallar el expediente con una Certificación sobre el estado jurídico del inmueble, expedida por el Registrador de Títulos del Departamento de Nagua, en fecha 21 de abril del 2009; b) que, la Corte a-qua le otorgó un valor legal a un contrato que nunca existió al promover la prescripción de la acción, desconociendo a su vez el contenido de la certificación de fecha 6 de agosto del 2008, emitida por la Secretaría del Juzgado de Paz del Municipio de Cabrera en la que se hace constar que en sus archivos no figuraban los actos marcados con los núms. 17 y 28, contentivos de las supuestas ventas realizadas entre los señores Miguel Alejandro Abud y Brígida Pereyra Vda. Guzmán y que no fueron aportados ni presentados por los recurridos; c) que, de conformidad a lo expresado por la Corte a-qua en uno de sus considerandos, la señora Brígida Pereyra Vda. Guzmán, en fecha 30 de mayo de 1967 vendió al señor Miguel Alejandro Abud los derechos que esta poseía dentro del inmueble de que se trata, y posteriormente en fecha 30 de julio del 1968, este último vendió los derechos adquiridos a la señora Rosa Delia Balbuena de Cavoli, los indicados actos fueron ejecutados en el Registro de Títulos del Departamento de Nagua en el 1974, y la litis fue interpuesta en el 2009, es decir, ya transcurridos más de 35 años de la inscripción de las ventas, y no entendemos como la Corte a-qua llega a esta conclusión sin antes haber visto o constatado la existencia de los actos de venta; d) que, el fundamento que motivó el fallo impugnado, se basó en asumir las conclusiones del tribunal de primer grado, por lo que se incurrió en la violación del derecho de defensa de los recurrentes, en desnaturalización de los hechos con la afirmación de un documento que nunca existió, y que tampoco fue aportado en el tribunal, vulnerando así las disposiciones de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; e) que, continúan indicando los recurrentes que no se puede establecer el punto de partida de la fecha de prescripción de la acción, por la fecha del acto de venta, toda vez que nunca existió el supuesto acto de disposición, y que el certificado de título que acredita la propiedad del inmueble objeto de litigio expedido a favor de la señora Brígida Pereyra Vda. Guzmán, se mantuvo en poder de su hijo por lo que resulta imposible que haya operado una transferencia de estos derechos; f) que, la carga de la prueba recae en los recurridos, en razón de que son estos los que deben probar la existencia del supuesto acto, y lo único que se han limitado a hacer es a

presentar una certificación emitida por el Registro de Títulos, en la que consigna la venta realizada por el señor Miguel Alejandro Abud a la señora Rosa Delia Balbuena de Cavoli, contrario a esto los recurrentes depositamos una certificación emitida por el Juzgado de Paz de Cabrera en la que se hace constar que en sus archivos no constan los actos de disposición suscritos a favor del señor Miguel Alejandro Abud, y por una simple deducción entendemos que nunca existieron; g) que, los recurrentes invocaron una prescripción, obviando que los derechos registrados son imprescriptibles y perpetuos, además de que al evidenciarse el fraude es principio de derecho que el fraude todo lo corrompe y por ende no existe, por lo que no solo se violentó el derecho de defensa de los recurrentes, sino también sus derechos constitucionales y los tratados internacionales; h) que, la jurisprudencia y la doctrina constante defienden la tesis de que el plazo de la prescripción inicia a partir del día en que la persona perjudicada es enterada que tiene que accionar en justicia, para reclamar sus derechos, no sobre el hecho de un acto de venta que los recurrente no sabían que existía y quienes alegan su veracidad no lo aportaron a la causa;”

Considerando, que la Corte a-qua establece dentro de sus motivaciones en la sentencia impugnada lo siguiente: “a) que, el tribunal de primer grado externó como fundamento a su decisión que según certificación de fecha 21 de abril del 2009, emitida por el registro de Títulos de María Trinidad Sánchez las siguientes situaciones: que la señora Brígida Pereyra Vda. Guzmán transfirió los derechos que poseía dentro de la Parcela núm. 408, del Distrito Catastral núm. 3, del Municipio de Cabrera, Provincia María Trinidad Sánchez a favor del señor Miguel Alejandro Abud, mediante acto de venta de fecha 30 de mayo del 1967 y que a su vez este señor en fecha 30 de julio del mismo año vendió la totalidad de sus derechos a favor de la señora Rosa Delia Balbuena de Cavoli, en tal sentido fue expedido el Certificado de título marcado con el núm. 74-51, de fecha 27 de diciembre de 1974; b) que, desde la fecha de inscripción del acto de venta a la fecha de la interposición de la litis que fue el 19 de febrero del 2009, transcurrieron más de 34 años, y nuestro Código Civil otorga como el plazo de prescripción más extensa la establecida en el artículo 2262, que es de 20 años; c) que, de todo lo anterior se evidencia que el plazo para los recurrentes accionar en justicia se encontraba ventajosamente vencido, ya que dicha prescripción se encuentra debidamente tipificada por nuestro ordenamiento civil, y como consecuencia de esto no es necesario remitir el expediente al tribunal de primer grado para que estatuya sobre el fondo del asunto; d) que, los recurrentes habían solicitado la fijación de una audiencia para continuar con el conocimiento de la litis, y respecto de este pedimento se hace preciso indicar lo establecido en la ley de la materia y lo que expresa el artículo 44 de la Ley 834, con relación a los medios de inadmisión, de lo que se colige que es improcedente el requerimiento de estos por estar la acción prescrita y no es necesario pronunciarse al fondo; e) que, las consideraciones establecidas por el tribunal de primer grado están revestidas de fundamento y el derecho fue debidamente y correctamente aplicado;”

Considerando, que esta Corte ha podido constatar que en cuanto a la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el mismo, si bien este es aplicable en materia inmobiliaria dichas condiciones figuran en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que dispone las consideraciones que deben observarse para la conformación de las sentencia; que, la Corte a-qua fundamentó claramente su decisión asumiendo de manera expresa las ponderaciones del juez de primer grado, expresando motivos razonables y pertinentes, por lo que no incurrió en la supuesta violación;

Considerando, que un aspecto constante que se repite en los tres medios que sustentan el presente recurso, lo es que los recurridos no presentaron los supuestos actos de venta que dieron lugar al registro del derecho de propiedad del inmueble a favor de la señora Rosa Delia Balbuena de Cavoli, pero el hecho de que en la certificación emitida por el Registro de Títulos y el mismo Certificado de Títulos establecían la causa que generó la transferencia de los derechos, se reputa válido, hasta tanto se declare la

nulidad del mismo;

Considerando, que el artículo 2262 del Código Civil establece la más larga prescripción de nuestro derecho común, que es de 20 años para las acciones reales y personales, y a su vez indica que el que alega la prescripción no está obligado a presentar ningún título, ni que pueda oponérsele la excepción proveniente de la mala fe, por lo que tanto el tribunal de primer grado como la Corte a-qua apreciaron correctamente los hechos de la causa y fundamentaron el medio de inadmisión por prescripción promovido por los hoy recurrentes ya que al haber transcurrido más de 35 años de la ejecución del acto de venta por el Registro de Títulos, dicho plazo se encontraba ventajosamente vencido;

Considerando, que el artículo 44 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978 establece la prescripción como uno de los medios de inadmisión que tienden a liquidar al adversario en su acción judicial; que tal y como puede comprobarse en los dos grados de jurisdicción, el acto impugnado está fechado el 30 de mayo del 2007, y se afirma que fue registrado el 27 de diciembre de 1974, es evidente que de este año al 2009, cuando se interpone la acción, transcurrieron cerca de 35 años, excediendo así el plazo legal para ejercer los derechos de impugnación;

Considerando, que al declarar el Tribunal a-quo la prescripción de la acción que habían puesto en movimiento los recurrentes, no tenía que entrar a dar motivos que se refieran al fondo mismo de la demanda por ellos introducida, tal y como lo indica en su sentencia la Corte a-qua, ya que la prescripción admitida así por el tribunal, hacía innecesaria toda ponderación al respecto, puesto que la misma implicaba la extinción de los derechos de los actuales recurrentes; que, por consiguiente, en el fallo impugnado no se ha incurrido en los vicios señalados por los recurrentes;

Considerando, que, finalmente, el examen de dicho fallo demuestra que el mismo tiene una exposición completa de los hechos y circunstancias de la litis que ha permitido a ésta Corte verificar que en el presente caso la ley ha sido bien aplicada, sin que se haya cometido desnaturalización ni contradicción alguna, por lo que los medios del recurso deben ser desestimados por carecer de fundamento y en consecuencia rechazado el presente recurso;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los Sucesores de Brígida Pereyra Vda. Guzmán y Antonio Guzmán Pereyra, los señores Santiago Guzmán Medina, Amparito Guzmán Acosta y Altagracia Acosta, en contra de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste en fecha 15 de abril de 2010, en relación a la Parcela núm. 408, del Distrito Catastral núm. 3, del Municipio de Cabrera, Provincia María Trinidad Sánchez, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas en provecho de los Licdos. Vinicio Restituyo Liranzo, Marino Vinicio Restituyo Ureña y Celia Yunelli Restituyo Ureña, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad;

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 20 de febrero 2013, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Plascencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. Grimilda Acosta, 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.