REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00650
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

SCJ-TS-25-0443

[redacted]

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, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de marzo de 2025**, años 182 de la Independencia y 162° de la Restauración dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202200046 de fecha 25 de enero de 2022 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00650
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 11 de abril de 2022 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 6 de mayo de 2022 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 6 de mayo de 2022 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogada constituida Lcda. [redacted].

4. Mediante resolución núm. 033-2022-SRES-01021 dictada en fecha 16 de diciembre de 2022 por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró el defecto de la parte correcurrida Cristóbal, [redacted], [redacted] y Zenaida, todos de apellidos [redacted] y [redacted].

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00650
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

5. Mediante resolución núm. 033-2023-SRES-00501 dictada en fecha 30 de junio de 2023 por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró la exclusión de la parte correcurrida [redacted] y [redacted].

6. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen*: …queda suprimida la obligación de dictamen del ministerio público y de celebración de audiencias, si todavía no se ha requerido dictamen ni se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación.*

II. Antecedentes

7. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de actos de venta y de deslinde, en relación con la parcela núm. 85-A-1, Distrito Catastral núm. 6, municipio y provincia La Vega, incoada por [redacted] contra [redacted], [redacted] y [redacted], con la intervención voluntaria de [redacted], [redacted]

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00650
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

Godoy, [redacted] y [redacted], la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega dictó la sentencia núm. 0998-15-00313 de fecha 14 de mayo de 2018, que: a) declaró la nulidad de los contratos de venta de fechas 2 de noviembre de 1992 suscrito entre [redacted] y [redacted], 14 de agosto de 1997 suscrito entre [redacted] y [redacted] y 6 de febrero de 1998 suscrito entre [redacted] y [redacted]; b) declaró la nulidad de los trabajos de deslinde de los cuales resultaron las parcelas núms. [redacted]46 registrada a favor de [redacted] y [redacted]18 registrada a favor de [redacted]; c) ordenó al Registro de Títulos cancelar los derechos registrados a favor de [redacted], [redacted] y [redacted] dentro de la parcela núm. 85-A-1, Distrito Catastral núm. 6, municipio y provincia La Vega; d) dispuso restituir a favor de [redacted] la cantidad de 377,316 mts2, dentro de la referida parcela; y e) ordenó mantener la inscripción de la hipoteca convencional en primer rango por un monto de RD$3,000,000.00 a favor de la sociedad comercial Almonte Auto Import, SRL.

8. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted]; y, de manera incidental, por: a) José

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00650
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

[redacted]; y b) [redacted]; dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202200046 de fecha 25 de enero de 2022, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** En cuanto al fondo, SE RECHAZAN los siguientes recursos de apelación: a) principal, interpuesto en fecha 11 de noviembre del 2019 por el señor [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Licdo. [redacted] y el Dr. [redacted]; y b) incidental, interpuesto en fecha 5 de noviembre del 2020 por el señor FRANCISCO JOAQUÍN DE JESÚS VERAS ESTRELLA, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la Licda. [redacted], en contra de la Sentencia número [redacted], de fecha 14 de mayo del 2018, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, del Distrito Judicial de La Vega, que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela No. 85-A-1, del Distrito Catastral No. 6, del municipio y provincia de La Vega, por los motivos antes expuestos. **SEGUNDO:** SE ACOGE parcialmente el recurso de apelación incidental interpuesto en fecha 14 de noviembre del 2019 por el señor [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Licdos. [redacted] y [redacted]. **TERCERO**: SE ORDENA CONFIRMAR en todas sus partes la Sentencia número [redacted], de fecha 14 de mayo del 2018, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, del Distrito Judicial de La Vega, que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela No. 85-A-1, del Distrito Catastral No. 6, del municipio y provincia de La Vega. **CUARTO:** SE ORDENA COMPENSAR las costas entre las partes en litis, por haber ambas sucumbido en algunos puntos de sus pretensiones" (sic).

III. Medios de casación

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Desnaturalización de la demanda original. Falta de ponderación de conclusiones. Violación al principio II, de la Ley no. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. Violación al derecho fundamental del debido proceso y derecho de defensa. **Segundo medio:** Violación al principio de inmutabilidad del proceso. Contradicción entre los motivos y el dispositivo de la sentencia. Violación a los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil**. Tercer medio**: Violación al principio del respeto de los derechos adquiridos del tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe. Violación al principio de publicidad inmobiliaria. Principios de especialidad. Principios II y IV, y los artículos 72, 89, 90 y 91, de la Ley no. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. Violación al principio o presunción de buena fe en los contratos. Artículos 2268 y 2269 del Código Civil Dominicano. **Cuarto medio:** Violación a los artículos 1304 y 2262 del Código Civil Dominicano. Inadmisibilidad de la demanda por prescripción de la acción aplicable por tratarse del alegato de la existencia de un vicio del consentimiento. Artículos 62, de la Ley no. 108-05, sobre Registro Inmobiliario y 44 y 47, de la Ley no. 834, del 15 de julio del año 1978" (sic).

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00650
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

10. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el 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 el 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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

11. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de ponderación de conclusiones y violación al derecho fundamental del debido proceso y derecho de defensa, debido a que obvió referirse a las conclusiones sobre la nulidad de la litis sobre derechos registrados que le fueron planteadas, las cuales se sustentaban de un lado, en que esta fue incoada contra [redacted], quien ya se encontraba fallecida y, por otro lado, por no haberse verificado renovación de instancia; que si bien la alzada da respuesta al aspecto relativo a la renovación de instancia indicando que dicha figura no procedía en la especie, se abstuvo de referirse a la nulidad consistente en que la demanda fue incoada contra una persona fallecida que es

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00650
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

absolutamente distinta a la invocación de la renovación de instancia; que tal y como puede comprobarse [redacted] figura como parte demandada en la instancia introductiva de litis sobre derechos registrados, lo cual incide en la determinación del correcto nacimiento de la demanda; que [redacted] y [redacted] brillan por su ausencia en la demanda que se trata, lo que no puede ser subsanado mediante una notificación posterior al depósito de la demanda, escudándose la alzada en la improcedencia de la aplicación de la figura de la renovación de instancia para rechazar un medio de nulidad que es absoluto y comprobable del simple análisis de la demanda introductiva y la fecha del acta de defunción de [redacted]; que antes de iniciar el proceso era deber de la parte demandante determinar la existencia de las personas a quienes pretendía oponer sus pretensiones; no obstante, esto fue realizado posteriormente a su introducción mediante un acto de comprobación con traslado de notario y la certificación emitida por la Junta Central Electoral, olvidándose de que ya la demanda se encontraba viciada y no podía ser subsanada retroactivamente; que el tribunal *a quo* debió proteger a los demás litisconsortes del proceso a quienes, como partes, debió oponerles el procedimiento mediante el cual fueron o trataron de ser incorporados los supuestos sucesores de [redacted] ya que cuando la persona no existe al momento de introducir la

demanda esta simplemente resulta en una nulidad absoluta por incoarse contra alguien sin personería jurídica.

12. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica que la audiencia de conclusiones al fondo del presente proceso fue celebrada en fecha 21 de octubre de 2021, en la cual estuvo representada la actual parte recurrente mediante sus abogados constituidos y en la que presentó de manera efectiva sus conclusiones. En el [redacted] decisión objetada se hace constar que dicha parte entre sus planteamientos sometió a la valoración de los jueces de alzada el siguiente pedimento:

"SEGUNDO: ACOGER en todas sus partes, el presente Recurso de Apelación por ser justo y reposar sobre prueba y base legal y, en consecuencia: DE MANERA PRINCIPAL: DECLARAR NULA DE NULIDAD ABSOLUTA de la Litis Sobre Derechos Registrados (Demanda en Nulidad de Actos de Venta y Nulidad de Deslinde), intentada por el señor [redacted] GODOY, contra el concluyente y los señores [redacted] y [redacted], conforme la Instancia de fecha Diecinueve (19) del mes de Julio del año Dos Mil Quince (2015), sobre la Parcela No. 85-A-I, del Distrito Catastral No. 5, del Municipio de La Vega, y las Parcelas Resultantes Nos. [redacted]46 y [redacted]18, localizadas en el Municipio de La Vega, así como la nulidad de la Sentencia No. [redacted], Expediente No. 0998-15-00313, de fecha Catorce (14) del mes de Mayo del año Dos Mil Dieciocho (2018), dictada por LA SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCION ORIGINAL DEL MUNICIPIO DE LA VEGA,

rendida en ocasión de la citada demanda, por haberse producido la demanda y la sentencia contra una persona fallecida, sin personería jurídica, tratándose de una cuestión de orden público, que debió suplir de oficio el Tribunal a-quo y, por demás, al no haberse producido la renovación de instancia, en aplicación de las disposiciones de los Artículos 344 y siguientes del Código de Procedimiento Civil Dominicano, violando los principios de debido proceso y tutela judicial efectiva, en las condiciones previstas por los Artículos 68 y 69 de la Constitución de la República" (sic).

13. En respuesta a la precitada pretensión, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"26. En la especie, y tal como fue señalado previamente, la parte recurrente principal, señor [redacted] procura la nulidad de la litis, y de la sentencia recurrida, fundamentando su pedimento en que la demanda fue incoada contra una persona fallecida; por no haberse producido la renovación de instancia, conforme lo establecen los artículos 344 y siguientes del Código de Procedimiento Civil Dominicano, incurriendo así en violación al debido proceso y tutela judicial efectiva, principios establecidos por los artículos 68 y 69 de la Constitución Dominicana. 27. La renovación de instancia por el fallecimiento de una de las partes en justicia ha sido prevista en el artículo 344 del Código de Procedimiento Civil, en los términos siguientes: "En los asuntos que no estén en estado, serán nulos todos los procedimientos efectuados con posterioridad a la notificación de la muerte de una de las partes (…); las diligencias practicadas y las sentencias obtenidas después, serán nulas si no ha habido constitución de nuevo abogado. 28. De acuerdo a lo establecido en el artículo antes citado, tenemos que la renovación de instancia opera cuando en el curso del proceso ocurre el fallecimiento de una las partes; es decir, que cuando inició la instancia, esa persona se encontraba viva y en

pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos. Por lo tanto, sus sucesores o continuadores jurídicos se benefician de una interrupción obligatoria de la instancia, a los fines de que puedan constituir nuevo abogado o autorizar a los ya apoderados para continuar con la acción. 29. En este caso, la situación es distinta, no podemos hablar de renovación de instancia respecto de una de las partes demandadas en primer grado, en razón de que la demanda introductoria y los documentos que sustentan la misma fue notificada a [redacted] y [redacted], en calidades de continuadores jurídicos de [redacted], figurando en el expediente las actas del estado civil correspondiente al fallecimiento de esta última y a la calidad de sus sucesores, quienes desde primer grado fueron puestos en causa y citados a comparecer, tal y como se especifica en la sentencia recurrida. Por consiguiente, en el caso de la especie no procede la renovación de instancia por no configurarse los elementos requeridos para ello" (sic).

14. Sobre el medio examinado, es preciso destacar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *el vicio de omisión de estatuir se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones formalmente vertidas por las partes*[1]; asimismo, se ha establecido que *los jueces están en el deber de responder a todos los puntos de las conclusiones de las partes para admitirlos o rechazarlos, dando los motivos que sean pertinentes; de lo contrario, incurren en el vicio de omisión de estatuir*[2].

[1] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0764, 29 de junio 2022, BJ. 1340.
[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0764, 29 de junio 2022, BJ. 1340.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00650
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

15. En efecto, tal y como sostiene la parte recurrente del análisis de la sentencia impugnada se verifica que al tribunal *a quo* le fue solicitado que fuera declarada la nulidad de la litis sobre derechos registrados incoada por [redacted] apoyada en dos aspectos, el primero, por haberse incoado contra [redacted], quien había fallecido al momento de ser iniciada y, segundo, por no verificarse la renovación de instancia por parte de los sucesores de esta conforme con las disposiciones del artículo 344 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. En respuesta a esta pretensión la alzada indicó que en la especie no aplicaba la figura de la renovación de instancia debido a que solo opera cuando en el curso del proceso ocurre el fallecimiento de una de las partes, es decir, cuando la instancia ya ha sido iniciada y, en el caso, la instancia introductiva había sido notificada a [redacted] y [redacted], quienes conforme con las actas del estado civil correspondiente al fallecimiento de [redacted], eran sus continuadores jurídicos, por lo que no procedía la renovación de instancia.

16. De las motivaciones antes referidas si bien se constata una respuesta por parte de la alzada respecto de la nulidad sustentada en la falta de renovación de instancia de los sucesores de [redacted], esta corte de casación no verifica que se haya dado una respuesta directa y formal al pedimento de nulidad de la litis sobre derechos registrados apoyado en que

dicha demanda había sido incoada contra una persona fallecida carente de personería jurídica, lo que indudablemente representa el vicio de omisión denunciado por la parte recurrente.

17. Así las cosas, al tribunal *a quo* no emitir motivación alguna sobre el punto litigioso precedentemente expuesto hace que su decisión tenga el vicio de omisión invocado, irregularidad que es violatoria al ejercicio del derecho de defensa y al debido proceso en general, motivos por los cuales procede acoger el medio analizado y casar parcialmente la sentencia impugnada únicamente en lo relativo al pedimento de nulidad de la litis sobre derechos registrados por haberse incoado contra [redacted], quien ya se encontraba fallecida al momento de ser incoada, en tanto que dicha pretensión solo se refiere a una parte del proceso y por tanto las consecuencias jurídicas de acoger dicho pedimento o no solo surtiría efectos respecto de esta.

18. En el desarrollo de su segundo medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación del principio de inmutabilidad debido a que mediante el recurso de apelación incidental [redacted] pretendía la nulidad de la hipoteca convencional en primer rango inscrita a favor de la sociedad comercial Almonte Auto Import, SRL., siendo este un pedimento que no estuvo incluido en su

demanda original, además de que tampoco se emplazó a dicha entidad ni se verifica su participación en el proceso como parte interviniente; que tal pretensión refleja un error procesal al incluir pedimentos no expresados en la demanda original los cuales solo pueden ser adheridos mediante demandas reconvencionales, provisionales e intervenciones; que la alzada también incurre en el vicio de contradicción al acoger el señalado recurso incidental mediante el cual se solicitaba la cancelación de la hipoteca inscrita a favor de Almonte Auto Import, SRL., sin embargo, en la parte dispositiva no deriva las consecuencias jurídicas de acoger dicho recurso, es decir, no dispone la cancelación de la indicada carga, con lo cual se comprueba una evidente contradicción de los motivos con el dispositivo, lo cual constituye una violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil.

19. En cuanto al aspecto relativo a la violación del principio de inmutabilidad es preciso indicar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio con interés de orden público*[3].

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0266, 31 de marzo 2022. BJ. 1336.

20. En la especie, del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se constata que los argumentos relativos a la violación del principio de inmutabilidad hayan sido planteados al tribunal *a quo*, de ahí que al no haberse sometido al escrutinio de los jueces de fondo los argumentos del medio planteado en la especie constituyen aspectos nuevos, cuyo examen está subordinado a que sean de orden público y cuyo cumplimiento se encuentre determinado por la ley, no siendo el caso, máxime cuando se constata que la actual parte recurrente compareció en la alzada y no argumentó las irregularidades que ahora invoca por primera vez en casación, en consecuencia, el aspecto del medio examinado resulta inadmisible en casación.

21. En cuanto a la alegada contradicción de motivos denunciada, es oportuno precisar que *el vicio de contradicción se configura cuando las afirmaciones que se pretenden contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra*[4]. *Que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que se produzca una verdadera incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hechos o de derecho, entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia impugnada*[5].

[4] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 24, 20 de febrero 2019, BJ. 1299.
[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 20, 21 de noviembre 2018, BJ. 1296.

22. En la especie, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que mediante sus conclusiones la parte recurrente incidental [redacted] procuraba lo siguiente: a) la revocación de la sentencia núm. [redacted] de fecha 14 de mayo de 2018 dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, para que fuera acogida y tomada en cuenta la intervención voluntaria realizada por [redacted], Zenaida y [redacted], de apellidos [redacted]; b) confirmar en sus demás aspectos la señalada sentencia a los fines de mantener el ordinal quinto, literal e, relativo a la hipoteca convencional en primer rango inscrita a favor de la sociedad comercial Almonte Auto Import, SRL; y c) el rechazo de los recursos de apelación interpuestos de manera principal por [redacted] y de manera incidental por [redacted].

23. Al valorar las pretensiones de dicho recurso el tribunal *a quo* rechazó el pedimento relativo a la validación de la intervención voluntaria de [redacted], Zenaida y [redacted], de apellidos [redacted] y acogió las pretensiones consistentes en el rechazo de los demás recursos de apelación interpuestos. De lo anterior se deduce que al haber establecido que el recurso era acogido de manera parcial evidentemente se refería a que era producto del rechazo de las conclusiones

sobre la intervención voluntaria y el acogimiento de las pretensiones atinentes al rechazo de los demás recursos de apelación, lo cual indudablemente conllevó a que el recurso incidental fuera acogido de manera parcial, tal y como fue consignado en la parte dispositiva de su decisión.

24. En ese tenor, contrario a lo alegado por la parte recurrente, no podía el tribunal *a quo* disponer ningún tipo de actuación respecto de la hipoteca convencional en primer rango inscrita a favor de la sociedad comercial Almonte Auto Import, SRL., debido a que las conclusiones formuladas por la parte recurrente incidental se limitaban a establecer que esta se mantuviera vigente, lo cual se constata hizo la alzada, de ahí que, a criterio de esta corte de casación, el fallo asumidos por los jueces de fondo en modo alguno refleja el vicio de contradicción denunciado que haga incompatibles aspectos de la sentencia, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

25. Sobre la alegada falta de motivos y violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es preciso indicar que este quedó subsumido en el artículo 101 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el cual establece el requisito de la motivación de las sentencias dictadas ante esa jurisdicción siendo este el artículo aplicado en esta

materia; que aclarado este punto, es criterio jurisprudencial que *una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hayan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados*[6].

26. Al respecto, esta corte de casación ha podido constatar que de conformidad con lo expuesto en los apartados que anteceden y salvo lo que ha sido objeto de casación parcial en esta misma decisión, los jueces de alzada dictaron una sentencia sustentada en argumentos suficientes, lógicos y coherentes que justifican su dispositivo, dando respuesta de manera correcta a las pretensiones que valoró y respecto de las cuales no ha sido detectada la existencia de un déficit motivacional, la violación de un principio legal o regla de derecho como erróneamente así lo denuncia la parte recurrente, por lo que los razonamientos plasmados resultan acertados para apoyar lo decidido, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

27. Para apuntalar su tercer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* invirtió erróneamente el fardo de la prueba al indicar que [redacted] era quien debía

[6] SCJ. Primera Sala, sent. núm. 20, 13 de junio 2012. BJ. 1219.

depositar la prueba que demostrara su calidad de tercero adquiriente a título oneroso y de buena fe, obviando que este no se encontraba limitado a la prueba de la falsedad de la convención suscrita entre [redacted] y [redacted], además que tampoco existía prueba de que confabuló con estos para realizarla, es decir, que conocía del vicio que afectaba la cosa comprada, situación que fue asumida de manera genérica por la alzada sin pruebas, sustento o motivación alguna, extendiendo una falsedad a un adquiriente que no podía resultar afectado, por lo que las pruebas aportadas satisfacían la condición de tercero adquiriente de buena fe y a título oneroso contrario a lo juzgado por la alzada; que el tribunal *a quo* para desconocer la condición de tercero adquiriente buena fe expone como única razón la tardanza en la ejecución del contrato, siendo esto un error ya que el momento o tiempo en que un contrato es ejecutado no puede ser tomado como prueba o indicio de la mala fe, o lo que es lo mismo, el conocimiento previo del tercero de que el acto que suscribe adolece de un vicio del consentimiento.

28. En cuanto a los argumentos relativos a que se valoró erróneamente la condición de tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso de [redacted], es preciso indicar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia y que se reafirma en este caso que *constituye una falta de interés evidente y completa para*

presentar un medio de casación cuando es ejercido por una parte que se limita a invocar una violación que concierne a otra parte en el proceso, por cuanto, aun cuando se verificare lo alegado, la decisión que intervenga no le producirá un beneficio cierto y efectivo[7]*;* situación que se suscita en el presente caso, en tanto que la parte recurrente en el aspecto del medio examinado se limitó a alegar una violación de derechos que corresponde a otra parte del proceso, sin indicar en qué medida constituye un perjuicio personal directo o indirecto, por lo que carece de interés para invocarlo, motivo por el cual procede declarar este aspecto del medio inadmisible.

29. En lo concerniente a que el tribunal *a quo* desconoció la condición de tercero de buena fe de la parte recurrente apoyándose primordialmente en el tiempo en que fue ejecutado el contrato de venta, cabe destacar que es jurisprudencia constante y refrendada por esta Suprema Corte de Justicia que *las violaciones de la ley que pueden dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra, por lo que resulta indispensable que los agravios en que se fundamentan los medios de casación estén dirigidos contra la sentencia impugnada y no contra decisiones dictadas por otros*

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 46, 18 de julio 2012, BJ. 1220.

tribunales, aunque hayan sido dictadas en relación con la misma contestación[8].

30. En el caso, del análisis íntegro de la sentencia criticada no se verifica que los argumentos relativos al tiempo en la ejecución de los contratos hayan sido utilizados por la alzada como sustento de su decisión. De hecho, conforme se verifica del estudio del memorial de casación es la misma parte recurrente que afirma que dichos motivos fueron los utilizados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original al momento de dictar su fallo, los cuales esta corte de casación no comprueba hayan sido asumidos por el tribunal *a quo* como suyos, de ahí que al estar el aspecto examinado dirigido contra los razonamientos que sustentan una decisión distinta a la impugnada en casación procede declararlo inadmisible.

31. En el desarrollo de su cuarto medio de casación la parte recurrente alega en resumen, que el tribunal *a quo* violentó las disposiciones del artículo 1304 del Código Civil al no tomar en cuenta que el plazo de prescripción aplicable al caso era el de 5 años establecido en dicha norma; que los alegatos expuestos por la parte demandante primigenia en apoyo de su demanda para procurar la nulidad de los contratos de venta efectuados sobre el inmueble de referencia, se basaban en que se había incurrió en un

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 5, 2 de julio 2003, BJ. 1112; Primera Sala, sent. núm. 31, 8 de agosto 2012, BJ. 1221; Primera Sala, sent. núm. 21, 11 de julio 2012, BJ. 1220.

vicio del consentimiento, por lo que la solución al pedimento de inadmisibilidad por prescripción debió basarse sobre los motivos de la instancia introductiva ya que ello deriva en la aplicación del señalado texto legal, lo cual no ocurrió en la especie.

32. Sobre el medio examinado es preciso indicar que ha sido jurisprudencia constante y reiterada de esta Suprema Corte de Justicia que *la acción para impugnar un acto de venta de terrenos registrados prescribe a los veinte años, conforme al artículo 2262 del Código Civil*[9]*;* del mismo modo, ha sido jurisprudencia reiterada de esta alta corte que *el plazo de prescripción de veinte años para demandar en nulidad un acto de venta inscrito en el registro de títulos empieza a correr a partir de la fecha en que ha sido sometida a registro*[10]*;* que en materia de inmuebles registrados como ocurre en la especie, el plazo de la prescripción extintiva como forma de sancionar la falta de interés por no accionar en un tiempo determinado tiene su punto de partida en el momento en que la autoridad correspondiente publica el documento traslativo de propiedad que fue objeto de registro ya que esa publicidad tiene como fin poner en conocimiento del público un determinado proceso y todas las acciones emanadas de la jurisdicción competente en relación con este.

[9] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 21, 22 de febrero 2006, BJ. 1143; sent. núm. 8, 4 de diciembre 2013, BJ. 1237.
[10] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 32, 26 de marzo 2014, BJ. 1240.

33. Para el tribunal *a quo* rechazar el medio de inadmisión por prescripción que le fue planteado indicó que mediante la litis sobre derechos registrados se procuraba la nulidad de los contratos de venta de fechas 2 de noviembre de 1992, 14 de agosto de 1997 y 6 de febrero de 1998, los cuales fueron inscritos en el Registro de Títulos en fechas 13 de junio de 2007, 3 de agosto de 2007 y 7 de marzo de 2008, respectivamente, por lo que al contar desde la fecha en que fue incoada la demanda, esto es el 19 de febrero de 2015, se verificaba que el plazo de la prescripción de 20 años aun se encontraba vigente, por lo que no procedía el señalado pedimento de inadmisibilidad.

34. En efecto, tal y como se verifica del análisis de la sentencia impugnada, a pesar de que dentro de sus argumentos la parte recurrente apoyaba su medio de inadmisión por prescripción basado en el plazo de 5 años dispuesto en el artículo 1304 del Código Civil, tal y como fue sostenido por el tribunal *a quo* en consonancia con la jurisprudencia actual de la Suprema Corte de Justicia, en materia de inmuebles registrados ha de aplicarse el plazo más largo de la prescripción, es decir, el de 20 años dispuesto por el artículo 2262 del Código Civil. En ese sentido, se verifica que la alzada al valorar el medio incidental propuesto determinó que mediante la acción primigenia se procuraba obtener la nulidad de varios actos de ventas relacionados con los derechos registrados de la parcela núm. 85-A-1, Distrito Catastral núm. 5, municipio y provincia La Vega, suscritos en fechas 2 de

noviembre de 1992, 14 de agosto de 1997 y 6 de febrero de 1998 e inscritos en el Registro de Títulos en fechas 13 de junio de 2007, 3 de agosto de 2007 y 7 de marzo de 2008, respectivamente, por lo que era a partir de las fechas de inscripción en el referido órgano registral que debía iniciar a correr el plazo de la prescripción por tratarse de inmuebles registrados; de ahí que desde la fecha en que fueron inscritos los precitados contratos en el Registro de Títulos hasta la fecha en que fue incoada la litis sobre derechos registrados, esto es el 19 de febrero de 2015, ciertamente no había transcurrido el plazo más largo de 20 años dispuesto por el Código Civil, de modo que al tomar en cuenta como punto de partida la inscripción en el Registro de Títulos de los referidos contratos de ventas cuya nulidad era requerida, actuó de manera adecuada conforme con la jurisprudencia y las normas vigentes, en cuyos motivos no ha sido detectada la violación de algún principio legal o regla de derecho, motivos por los cuales procede desestimar este medio.

35. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 3º del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría de aquel del que proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.

36. Según la parte final del párrafo 3° del artículo 65 de la referida ley, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

V. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: CASA parcialmente la sentencia núm. 202200046 de fecha 25 de enero de 2022 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, únicamente en lo relativo al pedimento de nulidad de la litis sobre derechos registrados por haberse incoado contra [redacted], quien había fallecido al momento de ser incoada, y envía el asunto, así delimitado, ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

SEGUNDO: RECHAZA en sus demás aspectos el presente recurso de casación.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00650
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

TERCERO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

Ber