SENTENCIA DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2022, NÚM. SCJ-TS-22-1224

Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 24 de octubre de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Heyaime & Sánchez, S.R.L.
Abogados:	Licda. Cristina Acta y Lic. Iván Kery.
Recurrido:	Ángel María Medina de León.
Abogados:	Licdos. Miuston Omar Sánchez de los Santos y Frank Arístides Nin.

Juez ponente: *Manuel Alexis Read Ortiz.*

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 secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 16 de diciembre de 2022, año 179° de la Independencia y año 160° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL., contra la sentencia núm. 1397-2019-S-00153, de fecha 24 de octubre de 2019, dictada por la Primera Sala del

Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 10 de enero de 2020, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Cristina Acta e Iván Kery, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0103889-1 y 090-0020052-8, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Caracol núm. 2, segundo nivel, sector Mirador Norte, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL., constituida bajo las leyes de la República Dominicana, RNC 1-30-69497-4, con domicilio social en la calle Francisco Moreno, edificio D, apto. 1-D-O, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Otto Alejandro Sánchez Heyaime, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1546876-1, domiciliado en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 13 de febrero de 2020, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Miuston Omar Sánchez de los Santos y Frank Arístides Nin, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0770755-6 y 001-0457962-8, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Curazao núm. 90-altos, ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, actuando como abogados constituidos de Ángel María Medina de León, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 225-0042239-3, domiciliado en Los Estados Unidos de Norteamérica y, de manera accidental, en la calle Antonio Maceo núm. 3, urbanización Máximo Gómez, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 1 de septiembre de 2022, suscrito por la Lcda. Ana María Burgos, la Procuraduría General de la República estableció que dejaba al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 12 de octubre de 2022, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, juez que presidió, Moisés A. Ferrer Landrón

y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta por simulación y nulidad de deslinde incoada por Ángel María Medina de León contra María Magdalena Caro y Rafael Brito Zapata, con la intervención voluntaria de la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL., en relación con la parcela núm. 400319226246, Santo Domingo, Distrito Nacional, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0315-2018-S-00131, de fecha 2 de noviembre de 2018, que declaró inadmisible la referida litis por falta de objeto; acogió la demanda en intervención voluntaria de la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL., declarándo tercer adquiriente de buena fe y compensó las costas del procedimiento.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Ángel María Medina de León, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 1397-2019-S-00153, de fecha 24 de octubre de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por Ángel María Medina de León por intermedio de sus abogados apoderados Licdos. Miuston Omar Sánchez y Frank Arístides Nin, en contra de la sentencia Núm. 0315-2018-S-00131, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en fecha 02 de noviembre del 2018, por haber sido incoados en tiempo hábil y conforme a la ley. SEGUNDO: En cuanto al fondo, Acoge el recurso de apelación interpuesto por Ángel María Medina de León y, en consecuencia, revoca la sentencia Núm. 0315-2018-S-00131, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en fecha 02 de noviembre del 2018, en atenciones a las razones de esta sentencia. TERCERO: Declara que hemos avocado el conocimiento del fondo de la Litis sobre Derechos Registrados en nulidad de acto de venta por simulación, nulidad de deslinde, cancelación de Certificado de Título y transferencia de derechos por duplicidad de registro intentada por Ángel María Medina de León, por instancia depositada en fecha 05 de septiembre de 2017, y, en consecuencia: CUARTO: En cuanto al fondo, acoge parcialmente la

Litis sobre Derechos Registrados interpuesta por Ángel María Medina de León en fecha 05 de septiembre del 2017, en consecuencia: QUINTO: Ordena la nulidad de los trabajos de deslinde, aprobados por medio de la sentencia Núm. 20165384 de fecha 12 de octubre del año 2016, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, y que dieron resultado la parcela núm. 400319226246 con extensión superficial de 596.52 metros cuadrados, ordenando a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, la cancelación de dicha designación del Sistema Cartográfico Nacional y al Registro de Títulos, la reintegración de estos derechos en constancia anotada. SEXTO: Ordena la nulidad del contrato de venta intervenido entre María Magdalena Caro y Rafael Brito Zapata de fecha 28 de febrero del año 2017, en relación a la parcela producto del deslinde cancelado, marcada con el número 400319226246, legalizadas las firmas por el Dr. Rubén Arístides Bello Fernández, notario público de los del número para el Distrito Nacional, en atención a lo dispuesto en el artículo 1599 del código civil y los motivos de esta sentencia. SEPTIMO: Ordena la nulidad del contrato de venta intervenido entre Rafael Brito Zapata y la sociedad Heyaime & Sánchez, SRL, en relación a la parcela producto del deslinde cancelado, marcada con el número 400319226246, contrato de fecha 31 de agosto del 2017, legalizadas las firmas por Katia Leonor Martínez Nicolás, notario público de los del número para el Distrito Nacional, en atención a lo dispuesto en el artículo 1599 del código civil y los motivos de esta sentencia. OCTAVO: Reserva a la sociedad Heyaime & Sánchez SRL, el derecho de ejercer la acción en reparación de daños y perjuicios consignada en el artículo 1599 del código civil, en perjuicio de sus vendedores. NOVENO: Ordena al Registro de Títulos correspondiente realizar las siguientes actuaciones: 1. Cancelar, el Certificado de Título matrícula Núm. 0100305331 que ampara la parcela Núm.400319226246 del Distrito Nacional, a nombre de la Sociedad Heyaime & Sánchez, S.R.L. 2. Cancelar los asientos registrales generados por las ventas cuya cancelación fue ordenada en los ordinales sexto y séptimo del dispositivo de esta sentencia. 3. Inscribir el derecho de propiedad del señor Ángel María Medina de León, dominicano, mayor de edad, soltero, cédula de identidad Núm. 150853 Serie 1era., en relación a una porción de terreno de 602.37 metros cuadrados, dentro de la parcela 153 del Distrito Catastral Núm. 2 del Distrito Nacional. 4. Expedir, una nueva Constancia anotada en Certificado de Título que ampare el derecho de propiedad del señor

Ángel María Medina de León, generales señaladas en el numeral anterior, en relación a una porción de terreno de 602.37 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 153 del Distrito Catastral Núm. 2 del Distrito Nacional. 5. Mantener cualquier otra carga inscrita sobre esos derechos, que no haya sido presentada ante este Tribunal y que se encuentre a la fecha registrada SEXTO: Condena a las partes recurridas, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Miuston Omar Sánchez y Frank Arístides Nin quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. Comunicar esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez transcurridos los plazos que correspondan (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "Primer medio: Violación a la ley, especialmente al artículo 2268 del Código Civil relativo al tercer adquiriente de buena fe, los principios II, IV y artículos 90 y 91 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario. Segundo medio: Falta de base legal violación a la ley especialmente por no tomar en cuenta los artículos 62 de la Ley 108-05, 2052 del Código Civil (prescripción), así como por la falta de calidad del recurrido. Tercer medio: Falta de motivos, falta de base legal y violación al artículo 1315 del Código Civil" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

8. 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.

9. Para apuntalar el primer y tercer medios de casación, los cuales se examinan de forma reunida por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo vulneró su derecho pues tenía la obligación de proteger su condición de tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, al haber adquirido el inmueble a la luz de un certificado de título y de la certificación del estado jurídico de fecha 29 de agosto de 2017, en la que se establecía que el derecho estaba registrado a nombre de la parte correcurrida Rafael Brito Zapata, estaba deslindada y libre de cargas y gravámenes; que el tribunal a quo debió tomar en cuenta el principio de la fe pública registral; que la decisión carece de motivos al no tomar en cuenta aspectos fundamentales como la prueba de la mala fe del tercer adquiriente; que la decisión no se basta por sí misma, y los motivos resultan imprecisos e insuficientes, violándose con ello el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; que el tribunal a quo no señala en la sentencia impugnada, ninguna prueba aportada por el correcurrido Ángel María Medina de León, que lo llevara a la firme convicción de que la exponente tenía conocimiento del alegado fraude, para tomar la decisión adoptada, con lo cual ha violado las disposiciones de los artículos 2268 y 1315 del Código Civil, dejando su decisión sin sustento legal.

10. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Ángel María Medina de León es titular de una porción de 602.37 metros cuadrados, en el ámbito de la parcela 153-A, DC. 2, Santo Domingo, Distrito Nacional, por haberlo adquirido de María Magdalena Caro de Álvarez y Horacio Virgilio Álvarez Estefani; b) que mediante contrato de venta suscrito en fecha 28 de febrero de 2017, entre María Magdalena Caro, en calidad de vendedora y Rafael Brito Zapata, en calidad de comprador, este último adquirió el derecho de propiedad de la parcela núm. 400319226246, resultante de los trabajos de deslinde de la parcela núm. 153, DC. 2, Santo Domingo, Distrito Nacional; c) que mediante contrato de fecha 31 de agosto de 2017, Rafael Brito Zapata vendió a favor de la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL., el derecho de propiedad sobre la referida parcela; d) que Ángel María Medina de León, mediante instancia de fecha 5 de septiembre de 2017, incoó una litis sobre derechos registrados contra Rafael Brito Zapata, en la que se presentó la intervención voluntaria de la sociedad comercial Heyaime & Sánchez, SRL,

en virtud de la cual la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original apoderado, dictó la sentencia núm. 0315-2018-S-00131 de fecha 2 de noviembre de 2018, que declaró inadmisible la litis y declaró tercer adquiriente de buena fe a la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL.; e) que la referida sentencia fue recurrida en apelación por Ángel María Medina de León ante la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, que revocó la decisión de primer grado y acogió la litis mediante la decisión ahora impugnada en casación.

11. Para fundamentar su decisión, el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"[…] XL. Que, en este proceso, confluye otro elemento: es que el señor Rafael Brito vendió el inmueble irregularmente adquirido por él, a la sociedad Heyaime y Sánchez SRL, quien reclama la protección del tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso… XLII. Por otra parte, el sistema registral dominicano no puede ofrecer garantías sobre las operaciones extra registrales. Corresponde a los tribunales juzgar esas operaciones que ocurren fuera del registro, y determinar si deben ampararse en las garantías del sistema; pero, en el presente caso, la garantía que exige la sociedad Heyaime & Sánchez SRL, es una garantía registral, que proviene del hecho de haber comprado a quien entendía compradora y sin la existencia de cargas o gravámenes sobre el inmueble. El momento en el cual comienzan a operar la protección que provee el registro en favor del tercer adquiriente a título oneroso, es cuando el registro es apoderado para realizar la inscripción. Es lo que se conoce, en el derecho registral, como el principio de prioridad registral, según el cual se ampara la preferencia que corresponde a una inscripción presentada frente a otra, igualmente presenta, y relativa al mismo inmueble. Dice el Reglamento de Registro de Títulos, en su artículo 29, que la prioridad para inscripciones o anotaciones se rigen por la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos. Apuntamos todo esto porque cuando la sociedad Heyaime Sánchez SRL presentó al Registro el acto de transferencia por medio del cual el señor Rafael Brito Zapata le vendió el inmueble objeto de este apoderamiento, el día 4 de octubre del año 2017 a las 3:47:46 pm, ya la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original le había comunicado al Registro de Títulos, la Litis sobre derechos Registrados iniciada por el señor Ángel María Medina de León, en contra de Rafael Brito Zapata, que es el procedimiento del cual nos encontramos apoderados. Esta notificación

sucedió en fecha 20 de septiembre del año 2017 a las 10:41:22 AM y la transferencia en favor de Heyaime y Sánchez SRL fue depositada en fecha 4 de octubre del 2017 a las 3:47:46 pm, lo cual significa que la anotación de la Litis fue anterior a la transferencia. XLIII. El objetivo de que el Tribunal informe al Registro de Títulos la existencia de un proceso litigioso, en relación a un inmueble en particular, es, según dispone el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, hacer oponibles a terceros, dicho proceso. De hecho, la jurisprudencia ha dicho que no puede considerarse de buena fe operación que se pretenda registrar luego de asentada una Litis sobre terreno registrado sobre un inmueble. Que, en este caso, la transferencia en favor de Heyaime & Sánchez SRL fue asentada con posterioridad a la notificación de existencia de proceso litigioso realizada por el Tribunal en virtud de las disposiciones antes mencionadas. XLIV. La sociedad Heyaime & Sánchez SRL, afirma que antes de comprar solicitó una certificación de estado jurídico del inmueble y que éste se encontraba libre de cargas y gravámenes. Pero, sucede que, en el sistema registral dominicano, la certificación del estado jurídico del inmueble solo garantiza el estado jurídico a la fecha de su emisión. De hecho, la parte final de la Certificación así lo indica en letra capital: ESTA CERTIFICACIÓN ACREDITA EL ESTADO JURÍDICO A LA FECHA DE EMISIÓN, que para el caso era el 29 de agosto de 2017. Para que la garantía surtiera efecto debía ejecutarse la transferencia en ese mismo momento, pues, como ya expusimos, el Registro no puede garantizar las operaciones extra registrales. En este caso, la legislación a quien protege es al verdadero propietario; la jurisprudencia se ha referido a este caso varias veces, e indicado, de manera constante que un persona, sin ser propietaria no puede vender lo que no le pertenece en aplicación artículo 1599 del código civil. XLV. En este Tribunal no se han presentado situaciones que sirvan, de manera suficiente, para otorgar una protección adicional al comprador, en un caso ya tasado por la legislación y la jurisprudencia. De hecho, sería una incoherencia total de esta jurisdicción, desconocer el derecho del titular de un derecho registrado que por años ha confiado en los sistemas de justicia para la protección de su inmueble, pues este inmueble ha estado en manos de la justicia, a través de procesos públicos, desde antes del año 2010. Por ello, no puede esta alzada otorgar a Heyaime & Sánchez SRL la protección de tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso y lo que le queda, en vista de que compró un bien ajeno, es

el ejercicio de la acción por daños y perjuicios en contra de su vendedor, a la que lo autoriza el artículo 1599 del código civil" (sic).

12. Del examen de la sentencia impugnada se advierte, que el tribunal a quo revocó la decisión de primer grado y acogió las pretensiones de la litis en la que se declaró la nulidad del contrato de venta de fecha 31 de agosto del 2017 y del derecho registrado a favor de la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL., sustentado en que no podía declararse tercer adquiriente de buena fe, pues al momento del registro del derecho en el inmueble constaba la inscripción de litis sobre derechos registrados a favor de la hoy parte recurrida.

13. En ese sentido, tal como establece la decisión impugnada, para declarar la calidad de tercer adquiriente de buena fe a la hoy parte recurrente era de lugar que no le fuera atribuido el conocimiento de las actuaciones fraudulentas cometidas por quien le vendió el derecho de propiedad en el inmueble. En este caso, en el inmueble cuya propiedad adquirió de Rafael Brito Zapata, se encontraba registrada una litis a favor de Ángel María Medina de León, cuya inscripción es anterior a la fecha de la transferencia del derecho ante el registro de títulos, tal como comprobó el tribunal a quo. Es criterio de esta Tercera Sala que, según el párrafo II del artículo 90 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, sobre inmuebles registrados no pueden existir derechos ocultos que no hayan sido debidamente registrados, por lo que no le es oponible a tercer adquiriente de buena fe ningún derecho no inscrito248; sin embargo, no puede reputarse la buena fe del adquiriente cuando al momento del registro del derecho, ya se encontraba inscrita en el inmueble una litis, pues la inscripción tiene por efecto hacer oponible a todo el mundo de las actuaciones que se ejecutan en el inmueble, en tanto las litis inscritas son oponibles a todo el mundo, aun cuando no se encuentren anotadas en el duplicado del dueño del certificado de títulos249.

14. Los motivos expuestos por el tribunal a quo para invalidar la condición de tercer adquiriente de buena fe la cual, en principio, se presume, resultan suficientes y pertinentes. Sustentado en los medios de pruebas aportados al proceso, de los cuales realizó una valoración conjunta, específicamente las certificaciones del estado jurídico y el certificado de título

248 SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 33, 26 de marzo 2014, BJ. 1240
249 SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 20, 22 de enero 2014, BJ. 1238

a favor de la parte recurrente, que si bien no fueron provistos por la parte recurrida, le permitieron al tribunal determinar que previo a la inscripción del derecho de propiedad a favor de la parte recurrente existía en el inmueble la inscripción de litis, situación que no constituye una violación a los artículos 2268 y 1315 del Código Civil, pues se trata de pruebas aportadas al expediente cuya valoración estaba a cargo del tribunal. El tribunal a quo expuso motivos de derechos en los cuales sustenta su decisión, así como las disposiciones legales aplicables en materia inmobiliaria sobre el objetivo de la inscripción de la litis, sin que vulnerara el derecho de la parte recurrente, como se alega, motivo por el cual rechaza los medios examinados.

15. Para apuntalar el segundo medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo violó el artículo 62 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, al no declarar la inadmisibilidad de la demanda por prescripción solicitada, pues habían transcurrido 35 años desde la inscripción en el Registro de Títulos del contrato de venta del 25 de mayo de 1982, intervenido entre María Magdalena Caro de Álvarez y Ángel María Medina de León, hasta el momento en que se incoó la demanda; que se imponía al tribunal a quo declarar la inadmisibilidad por falta de calidad, cuando la parte correcurrida Ángel María Medina de León no tenía un derecho registrado a su nombre en el inmueble en litis.

16. Para fundamentar su decisión, en cuanto a la prescripción, el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben como sigue:

"Que, tal y como indicó la jueza de primer grado, la inadmisibilidad por prescripción no opera en el presente proceso, en vista de que la acción, lo que ataca en nulidad, es el acto de venta intervenido en fecha 28 de febrero del año 2017, en tanto que, la demanda fue interpuesta en fecha 5 de septiembre del año 2017. En esta situación no entra en juego la fecha de adquisición del derecho de propiedad, como pretende sostener la parte recurrida, pues debemos recordar que los derechos registrados en materia inmobiliaria son imprescriptibles, según lo dispone el Principio IV de la ley 108-05, por lo cual, las prerrogativas del hoy recurrente se encontraban vigentes en el año 2017, cuando se inició la demanda en primer grado. Por esta razón, decidimos rechazar el medio de inadmisión de prescripción propuesto por la parte co recurrida, valiendo la presente

motivación como decisión, sin necesidad de hacerla aparecer en el dispositivo de la sentencia" (sic).

17. Para fundamentar su decisión, en cuanto a la falta de calidad, el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben como sigue:

"[…] X. En relación a la falta de calidad, el Tribunal de primer grado indicó, en la sentencia impugnada, lo siguiente: en materia inmobiliaria tienen calidad para iniciar una Litis sobre Derechos Registrados no sólo el titular del derecho registrados sino también el que tenga o haya tenido un derecho susceptible de registro o, en su defecto, sus continuadores jurídicos. (...) ciertamente el señor Ángel María Medina de León, no tiene ni ha tenido derechos en la parcela Núm. 153 del DC 02 del Distrito Nacional, sino que sus derechos registrados se encuentran en la parcela 153-A del DC 2; sin embargo la titular original de ambos derechos y causante original de los derechos actuales, es la señora María Magdalena Caro(...) conforme las pruebas que reposan en el expediente, verificamos que la señora María Magdalena Caro, que vende al señor Rafael Brizo Zapata y la señora María Magdalena Caro de Álvarez que vende al señor Ángel María Medina de León, se trata de la misma persona (...) a pesar de que la inadmisión se fundamente en que se tratan de dos inmuebles diferentes, no ha sido un hecho controvertido que físicamente se trata del mismo bien en conflicto. En efecto, independientemente de que el demandante no figure con derechos registrados en la parcela 153, conforme las motivaciones que anteceden, se evidencia que éste si tiene un interés legítimo en el inmueble objeto de esta Litis que pudiera hacerlo titular del derecho registrado siempre y cuando así sea demostrado (…)" […] XII. Tal y como fue retenido en el primer grado, el recurrente tiene un interés legítimo en determinar las operaciones de venta que se han realizado con una propiedad sobre la cual ha ejercido el derecho de propiedad desde el año 1982. Por lo tanto, si posee calidad para iniciar esta acción; por ello esta Corte decide rechazar el medio de inadmisión propuesto, valiendo la presente motivación como decisión, sin necesidad de hacerla aparecer en el dispositivo de la sentencia" (sic).

18. El análisis de la decisión impugnada en los aspectos abordados pone de relieve que el tribunal a quo respondió los medios de inadmisión propuestos por prescripción y falta de calidad, estableciendo motivos

pertinentes ajustados al derecho; en cuanto a la prescripción, tal como indica la decisión, la nulidad perseguida se refiere al acto de venta de fecha 28 de febrero de 2017, suscrito entre María Magdalena Caro y Rafael Brito Zapata y la demanda en cuestión fue incoada en fecha 5 de septiembre de 2017, con lo que comprobó la vigencia del plazo para accionar en justicia y resultaba inaplicable el artículo 2262 del Código Civil.

19. En lo relativo a la calidad, el tribunal a quo estableció que la parte hoy correcurrida en casación Ángel María Medina de León, aun cuando al momento de registro el inmueble fue identificado como una parcela distinta a la que dio origen al derecho de la parte recurrente, se estableció como un hecho no controvertido por las partes que físicamente se trata del mismo inmueble objeto de la causa, un derecho registrado desde el año 1982, en que el derecho registrado a favor de quien le vendió el inmueble corresponde a la parcela objeto de la litis, por lo que tal como estableció el tribunal a quo tenía calidad para actuar en justicia, sin que incurriera en falta de base legal como se alega, pues la decisión contiene una exposición precisa de los motivos de hechos y derechos que la sustentan, por lo que se desestima el medio examinado.

20. 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, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

21. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL., contra la sentencia núm. 1397-2019-S-00153, de fecha 24 de octubre de 2019, dictada por la Primera

Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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. Miuston Omar Sánchez de los Santos y Frank Arístides Nín, abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas 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 de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.