



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE

**EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN CIVIL**

Exp. N° 2016-000390

Magistrada Ponente: MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA.

En el juicio por prescripción adquisitiva, incoado ante el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, por la ciudadana **MARGOTH LEAL CUTIVA**, representada judicialmente por los abogados Javier Ruan Soltero, Karla Peña García, Frank Mariano Betancourt, Enrique Travieso Itriago, Polo Casanova, Ana Cristina Conde, Andrés Sardi, María Alejandra Sánchez, Robert Urbina García y Miguel Ángel Santelmo, contra los ciudadanos **HENRY LEAL CUTIVA** y **MARÍA EUGENIA VARGAS**, debidamente representado sólo el primero de los mencionados por el profesional del derecho Miguel Porras y el segundo sin representación judicial acreditada en autos; el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la mencionada Circunscripción Judicial, dictó sentencia en fecha 11 de marzo de 2016, mediante la cual declaró: **1)** Sin lugar el recurso procesal de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la decisión dictada en fecha 18 de enero de esta misma anualidad por el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas y mediante la cual declaró improcedente la demanda; **2)** Sin lugar la demanda por prescripción adquisitiva; **3)** Confirmó la decisión apelada; **4)** No hubo condenatoria en costas dada la naturaleza de la decisión.

Contra el precitado fallo de alzada, la representación judicial de la parte actora abogado Robert Urbina García, anunció recurso extraordinario de casación en fecha 1° de abril de 2016, el cual fue admitido

por auto de fecha 13 del mismo mes y año, siendo oportunamente formalizado por los profesionales del derecho Javier Ruan y Miguel Ángel Santelmo. No hubo contestación a la formalización.

Luego de recibido el expediente, se dio cuenta en Sala el día 24 de mayo de 2016, mediante el método de insaculación le correspondió la ponencia a la Magistrada Marisela Valentina Godoy Estaba.

Concluida como fue en fecha 2 de noviembre de este año la sustanciación del recurso de casación conforme a las previsiones contenidas en el artículo 319 del Código de Procedimiento Civil y cumplidas como fueron las formalidades legales, quien suscribe el presente fallo pasa a decidirlo previa las siguientes consideraciones:

CASACIÓN DE OFICIO

En ejercicio de la facultad que confiere a esta Sala el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, que la autoriza a emitir “(...) *pronunciamiento expreso, para casar el fallo recurrido con base a infracciones de orden público y constitucionales que en ella encontrare y no se las hayan denunciado (...)*” y en resguardo del legítimo derecho que tienen las partes a la defensa y al libre acceso a los órganos de administración de justicia para ejercer el derecho a la tutela efectiva de los mismos y el de petición, consagrado en los artículos 49, numeral 1º, 26 y 51, todos de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, esta Sala procede a obviar las denuncias articuladas en el presente recurso de casación, haciendo uso de la facultad establecida en el ya mencionado artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, previa las siguientes consideraciones:

Reiteradamente se ha sostenido que “(...) *no es potestativo de los tribunales subvertir las reglas legales con que el legislador ha revestido la tramitación de los juicios, pues su estricta observancia es materia íntimamente ligada al orden público (...)*”. (Sentencia de fecha 19 de julio de 1999, caso: Antonio Yesares Pérez c/ Agropecuaria el Venao C.A.).

Igualmente, la Sala ha señalado que las normas en que está interesado el orden público, son aquellas que exigen una observancia incondicional y no son derogables por disposición privada. Asimismo, ha

establecido que “(...) *la alteración de los trámites esenciales del procedimiento quebranta el concepto de orden público, cuya finalidad tiende a hacer triunfar el interés general de la sociedad y del estado sobre los intereses particulares del individuo, por lo que su violación acarrea la nulidad del fallo y de las actuaciones procesales viciadas, todo ello en pro del mantenimiento de la seguridad jurídica y de la igualdad entre las partes, que es el interés primario en todo juicio (...)*”. (Sentencia de fecha 22 de octubre de 1999, caso: Ciudad Industrial La Yaguara contra Banco Nacional de Descuento).

Así pues, la Sala considera oportuno hacer un recuento de los eventos procesales de mayor relevancia ocurridos en el presente juicio, a fin de establecer la existencia de infracciones de orden público o de normas constitucionales, y para ello relaciona los siguientes actos procesales:

Del folio 3 al 7, ambos inclusive de la única pieza del expediente, cursa libelo de demanda interpuesto en fecha 24 de abril de 2012, mediante el cual se demandó la prescripción adquisitiva de un inmueble constituido por un apartamento destinado a vivienda, distinguido con la letra y número C-87, piso 8, de la Torre “C” del Conjunto “PARQUE RESIDENCIAL LOS CAOPOS”, con sus respectivos anexos cursantes del folio 8 al 25 de la misma pieza, y cuyos documentos consignados son los siguientes:

- a) Documento poder otorgado a los representantes judiciales de la parte actora, debidamente autenticado ante la Notaría Pública Sexta del Municipio Chacao del estado Miranda, en fecha 27 de marzo de 2012, anotado bajo el N° 45, Tomo 50 de los libros de autenticaciones llevados por esa notaría. (folios 8 al 11).
- b) Copia certificada del documento de compra venta debidamente protocolizado ante el Registro Público del Segundo Circuito del Municipio Libertador del Distrito Capital, en fecha 4 de septiembre de 1986, anotado bajo el N° 39, Tomo 50, folio 201 del Protocolo Primero, mediante el cual los ciudadanos: MARGOTH LEAL CUTIVA, HENRY LEAL CUTIVA y MARÍA EUGENIA VARGAS, adquirieron el inmueble *ut supra* identificado. (folios 12 al 21).
- c) Copia certificada del documento mediante el cual los ciudadanos: HENRY LEAL CUTIVA y MARÍA EUGENIA VARGAS, declaran que la única y verdadera propietaria del inmueble por ellos adquirido, es la ciudadana MARGOTH LEAL CUTIVA en virtud que con sus propios y exclusivos recursos ha cancelado la inicial y continuará pagando el saldo del precio, siendo por tanto que aquella solo corresponden todos los derechos y obligaciones derivados de dicha compra, el cual fue debidamente autenticado por ante la Notaría Pública Segunda del Municipio Baruta del Estado Miranda, en fecha 9 de octubre de 1986, anotado bajo el N° 128, Tomo 68, de los libros de autenticaciones respectivas. (folios 22 al 25).

A los folios 28 y 29, ambos inclusive de la única pieza del expediente, consta auto de fecha 4 de junio de 2012, mediante el cual el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, admite la demanda.

Al folio 48 de la única pieza del expediente, cursa acta de fecha 27 de julio de 2012, mediante la cual el alguacil del tribunal consignó copia de la orden de comparecencia de la compulsa de citación debidamente firmada y librada, a nombre de la co-demandada María Eugenia Vargas.

Al folio 51 de la única pieza del expediente, cursa diligencia de fecha 2 de agosto de 2012, presentada por el ciudadano HENRY LEAL CUTIVA, debidamente asistido por el abogado Miguel Porras, quien se da por citado y conviene tanto en los hechos como en el derecho, en la demanda que por usucapión sigue la parte actora en su contra.

Del folio 52 al 54, ambos inclusive de la única pieza del expediente, consta decisión de fecha 6 de agosto de 2012, mediante la cual el juez de la primera instancia homologó el convenio suscrito por el codemandado **HENRY LEAL CUTIVA**, de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Código de Procedimiento Civil.

Al folio 56 de la única pieza del expediente, cursa diligencia de fecha 24 de septiembre de 2012, presentada por la parte actora, mediante la cual consignó ejemplares de los edictos que fueron publicados en los diarios de mayor circulación del país, constante de dieciocho (18) folios útiles.

Al folio 77 de la única pieza del expediente, cursa diligencia de fecha 8 de noviembre de 2012, presentada por la parte actora, mediante la cual solicita se deje constancia que la parte co-demandada no compareció a fin de dar contestación al escrito libelar.

Al folio 79 de la única pieza del expediente, cursa diligencia de fecha 14 de noviembre de 2012, presentada por la parte actora, mediante la cual solicita se declare la confesión ficta de la parte co-demandada.

Al folio 81 de la única pieza del expediente, cursa diligencia de fecha 19 de diciembre de 2012, presentada por la parte actora, mediante la cual solicita se designe Defensor Judicial a los posibles terceros interesados.

Del folio 84 al 88, ambos inclusive de la única pieza del expediente, consta decisión dictada el 18 de enero de 2013, mediante la cual el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, declaró **IMPROCEDENTE** la demanda que por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** incoara en fecha 24 de abril de 2012, la ciudadana **MARGOTH LEAL CUTIVA**, contra los ciudadanos **HENRY LEAL CUTIVA** y **MARÍA EUGENIA VARGAS**, respectivamente, por faltar uno de los requisitos de admisibilidad de la demanda, como lo es la certificación del registrador, de conformidad con lo previsto en el artículo 691, ordinal 2° del Código de Procedimiento Civil.

Al folio 90 de la única pieza del expediente, consta diligencia de fecha 24 de enero de 2013, presentada por el abogado de la parte actora, mediante la cual ejerce formal recurso de apelación en contra del fallo de la primera instancia.

Al folio 91 de la única pieza del expediente, consta auto de fecha 7 de febrero de 2013, mediante el cual el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, acordó oír la apelación en ambos efectos.

Del folio 143 al 146, ambos inclusive de la única pieza del expediente, consta escrito de promoción de pruebas, de fecha 12 de noviembre de 2011, presentado ante el juzgador de alzada, mediante el cual la parte actora promovió como prueba documental la certificación emitida por el Registro Público del Quinto Circuito del Municipio Libertador del Distrito Capital, de fecha 11 de septiembre de 2014 y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 429 *ejusdem*.

Al folio 148 de la única pieza del expediente, consta auto de fecha 16 de noviembre de 2015, mediante el cual el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, admitió la prueba promovida, salvo su apreciación en la definitiva.

Del folio 149 al 165, ambos inclusive de la única pieza del expediente, consta escrito de informes de fecha 9 de diciembre de 2015, presentado por la parte actora.

Del folio 167 al 177, ambos inclusive de la única pieza del expediente, consta decisión dictada en fecha 11 de marzo de 2016, mediante la cual el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, decidió lo que a continuación se transcribe parcialmente:

“(…) III. MOTIVACIONES PARA DECIDIR.-

*La materia que ha sido sometida a consideración de este Tribunal (sic) Superior (sic), versa sobre la apelación que hiciera la parte actora, contra la decisión emanada por el **Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario (sic) de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas**, en fecha 18.01.2013, que declaro (sic) **IMPROCEDENTE** la demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, por faltar uno de los requisitos de admisibilidad exigidos por la Ley.*

Ahora bien, al tratarse de una demanda de prescripción adquisitiva, para los efectos de su admisión, hay que considerar los presupuestos que enuncian (sic) el Código de Procedimiento Civil.

*En este sentido es necesario realizar un estudio doctrinario sobre los requisitos y elementos que caracterizan a la prescripción adquisitiva o usucapión considerada como modo de adquirir el dominio y otros derechos reales por la posesión a título de dueño durante el lapso establecido en la Ley, dentro de lo cual, así, el autor Gert Kummerow, en su obra *Bienes y Derechos Reales (Derecho Civil II)*, Segunda Edición, Caracas 1969, págs. 330, 331 y 332, señala:*

(...Omissis...)

En este sentido establece el artículo 1953 del Código Civil textualmente lo siguiente:

(...Omissis...)

Los requisitos de la posesión legítima se encuentran establecidos en el artículo 772 del Código Civil, el cual establece textualmente lo siguiente:

(...Omissis...)

Resulta evidente entonces que para adquirir por prescripción es necesaria la posesión legítima y dentro de ella el cumplimiento de las formalidades expresadas en el artículo antes transcrito, las cuales deben ser concurrentes y deben estar plenamente probadas, puesto que no debe haber dudas sobre la legitimidad de la posesión más sin embargo es importante verificar los requisitos establecidos en el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, a los fines de su admisibilidad.

(...Omissis...)

En efecto, el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, establece como requisitos específicos de pertinencia para permitir la entrada a la demanda por prescripción adquisitiva, los siguientes:

- 1) Que la demanda sea propuesta contra aquellas personas que aparezcan en la Oficina (sic) de Registro (sic) como propietarias o titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble.*
- 2) Certificación del registrador en la cual conste el nombre, apellido y domicilio de tales personas.*
- 3) Copia certificada del título respectivo.*

Considera esta Superioridad (sic), que es un deber ineludible del actor cumplir con todos y cada uno de estos requisitos de admisibilidad, ya que los mismos son concurrentes a la hora de considerar la admisibilidad de dicha pretensión.

En materia de pretensiones de prescripción adquisitiva, este Juzgado (sic) Superior (sic) considera pertinente traer a colación el contenido de la sentencia de fecha 10 de Septiembre (sic) de 2003, emanada del Tribunal Supremo de Justicia, Sala de Casación Civil, con ponencia del Magistrado Dr. Carlos Oberto Vélez, la cual es del tenor siguiente:

(...Omissis...)

Al respecto, oportuno resulta referir el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, la cual consagra los motivos por los cuales el juez declarara inadmisibile una demanda, esto es:

(...Omissis...)

Visto lo dispuesto en la citada norma, el juez debe admitir la demanda que le sea presentada y sólo declarará la inadmisibilidad de la misma cuando constate que aquella contraría el orden público, a las buenas costumbres, o a alguna disposición establecida en la ley.

Sobre tal aspecto ha señalado el autor Ricardo Henríquez La Roche en sus comentarios sobre el Código de Procedimiento Civil, (Segunda edición, ediciones Liber, Caracas 2004, tomo 3, Pág. 33); que el artículo 341:

(...Omissis...)

En este sentido, de una revisión realizada a las actas que conforman el presente expediente, este Tribunal (sic) Superior (sic) pudo constatar que la parte actora, ciudadana MARGOTH LEAL CUTIVA, no cumplió con uno de los requisitos establecidos en el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil referidos a la demanda de Prescripción Adquisitiva, y por lo tanto acogiendo lo establecido por Sala Político Administrativo del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia de fecha 13 de Agosto (sic) del 2.002, que señala:

(...Omissis...)

En el caso que concretamente nos ocupa, si bien la parte demandante trajo a estos autos el título de propiedad Registral (sic) del inmueble objeto del litigio, tenemos que omitió aportar al proceso la Certificación (sic) del Registrador (sic) en la cual constara el nombre, apellido y domicilio de las personas que aparecen como propietarias o titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble en su oportunidad legal. Como consecuencia de tal omisión de la ciudadana MARGOTH LEAL CUTIVA, parte actora, la demanda que originó este proceso debe ser declarada improcedente. Y ASÍ SE DECIDE.

En este orden de ideas, no cabe duda que la parte actora, no trajo a los autos Certificación (sic) del registrador en la cual conste el nombre, apellido y domicilio de personas que aparezcan como propietario (sic) o titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble, que acredite el derecho alegado con la interposición de esta demanda de Prescripción (sic) Adquisitiva (sic), sólo se puede apreciar, que la misma no fue cumplida dentro de la oportunidad legal, por parte de la actora en el cumplir (sic) con (sic) los extremos legales para su tramitación respectiva, solo presenta dicha certificación ante esta Instancia (sic) sin que se hubiese acompañado junto con el libelo de demanda, es decir, no permitió que se conociera de dicho documento, y se cumpliera con esta formalidad esencial en el presente proceso, lo cual era de estricto cumplimiento para la parte accionante.

En este sentido, ciertamente la parte actora trae a los autos la certificación de Gravamen (sic) requerida en el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, pero su consignación resulta contraria a derecho, pues como se ha dejado asentado a lo largo de este fallo, su presentación debió realizarse junto con el libelo de la demanda, no en esta Instancia (sic), donde el proceso ya alcanzó su tramitación y sustanciación de todo el juicio en la Primera (sic) Instancia (sic), por lo tanto, la consignación en esta Alzada (sic) resulta extemporánea por retardada, y así se decide.-

El Tribunal Sexto de Primera Instancia, realiza su análisis en forma correcta, al establecer la declaratoria de IMPROCEDENCIA de la demanda, sin entrar a analizar el fondo de la controversia, pues no le era dable establecer opinión sobre la procedencia o no de la acción interpuesta, ya que había calificado de improcedente la demanda, por haberse incurrido en incumplimiento del artículo 691 del Código de Procedimiento Civil. En tal sentido, la correcta y sana aplicación de la justicia, como fundamento de la garantía de un estado de Derecho y de Justicia, conforme a nuestra Constitución Nacional, debe prevalecer en todo juicio, y es el Juez (sic) como Director (sic) del proceso, el garante de los principios y normas

de garantías de carácter Constitucional (sic), con arreglo a lo pautado en los artículos 26, 49 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, como acertadamente ocurrió en este asunto y así se decide.-

Resulta pertinente destacar, que el A-quo, actuó ajustado a derecho, y en forma razonable en su fallo emitido el Dieciocho (sic) (18) de Enero (sic) del (sic) 2013, ya que no se había cumplido con uno de los requisitos establecidos por la Ley (sic), para la admisión de la demanda de Prescripción (sic) Adquisitiva (sic), declarando improcedente el presente juicio, siendo esto lo correcto, debe forzosamente esta alzada Confirmar (sic) la mencionada decisión. Y ASI SE DECIDE.-

IV.- DISPOSITIVA

(...Omissis...)

PRIMERO: *SIN LUGAR* la apelación interpuesta en fecha 24 de Enero (sic) de 2013 (f. 90) por el abogado **JAVIER RUAN**, actuando en su carácter de apoderado judicial de la ciudadana **MARGOTH LEAL CUTIVA**, parte actora, contra la decisión de fecha 18 de Enero (sic) de 2013 (f. 84 al 88), por el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario (sic) de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, que declaró **IMPEROCEDENTE** (sic) la presente demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**.

SEGUNDO: *SIN LUGAR* la demanda que por Prescripción (sic) Adquisitiva (sic) sigue la ciudadana **MARGOTH LEAL CUTIVA** contra los ciudadanos **HENRY LEAL CUTIVA** y **MARIA EUGENIA VARGAS**.

TERCERO: *Se Confirma* la decisión apelada.

CUARTO: *No hay condenatoria en costas dada la naturaleza de la presente decisión. (...)*".
(Destacados, subrayados y mayúsculas propias del texto).

Ahora bien, del recuento de las actuaciones procesales, la Sala evidencia que efectivamente la parte actora al momento de la interposición de la demanda, no consignó el escrito de certificación de registro, en la cual constara el nombre, apellido y domicilio de las personas que aparecen como propietarios o titulares de cualquier Derecho Real, de acuerdo a lo previsto en el ordinal 2º del artículo 691 del Código de Procedimiento Civil.

En ese sentido y con vista a los pronunciamientos emitidos tanto por el *a quo* como por el *ad quem* al momento de dictar la decisión correspondiente al caso en estudio, al declarar improcedente la acción con base en el incumplimiento de uno de los requisitos previstos en el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, la Sala considera pertinente pasar a establecer conceptualmente lo que constituyen los vocablos jurídicos de improcedente e inadmisibles, los cuales son completamente distintos y excluyentes.

Al respecto, la Sala Constitucional de este máximo Tribunal de la República, mediante la acción de amparo interpuesta por MG Realtors Compañía Anónima, en sentencia N° 215 de fecha 8 de marzo de 2012, expediente N° 11-1155, se pronunció al respecto en los términos siguientes:

“(...) A tal efecto, es oportuno destacar que esta Sala, en la sentencia N° 2.864 del 10 de diciembre de 2004, ratificada mediante decisión N° 3.267 / 2005 del 28 de octubre también de

esta Sala, se estableció la diferencia existente entre las figuras de la inadmisibilidad y la improcedencia, en los siguientes términos:

“Así, la pretensión es admisible, cuando se da cumplimiento a los requisitos legales (generalmente de orden público) que permiten la tramitación de una causa, pero su declaratoria en modo alguno implica un pronunciamiento sobre el mérito del asunto debatido en el proceso. Por interpretación en contrario, la inadmisibilidad de la pretensión tiene lugar por la insatisfacción de esas exigencias que -sin que sea vista la causa-impiden la constitución del proceso.

Ahora bien, la «procedencia o improcedencia de la pretensión», es propia de un pronunciamiento de fondo (incidental o definitivo) y está necesariamente referida al mérito del asunto debatido en la incidencia o en el proceso, según el caso; es decir, a la aceptación que de un pedimento determinado hace el órgano jurisdiccional. Caso contrario, el tribunal declarará «sin lugar» o «improcedente» la pretensión, pero -en principio- luego de haber sustanciado el proceso.”

De tal manera, siguiendo los lineamientos expuestos en la citada decisión, se debe señalar que el pronunciamiento de admisibilidad o inadmisibilidad que realice un órgano jurisdiccional, se encuentra vinculado a la concurrencia o no de los requisitos previos que deben cumplirse necesariamente a los fines de darle curso a la tramitación de una determinada pretensión; mientras que la improcedencia comprende un pronunciamiento de fondo una vez que el órgano jurisdiccional ha admitido la pretensión, es decir, sobre el mérito de ésta, la cual puede ser in limine litis, es decir, atendiendo a los principios de economía y celeridad procesal, el órgano jurisdiccional puede negar -previamente a su tramitación- el examen de la misma cuando no tenga visos de prosperar en la definitiva. De allí, considera esta Sala que el Juzgado Superior Segundo del Trabajo del Circuito Judicial del Trabajo de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en su sentencia del 28 de julio de 2011, erró al declarar improcedente in limine litis la acción de amparo interpuesta, argumentando para ello el no agotamiento de la vía judicial ordinaria contra los actos procesales impugnados, así como que ha transcurrido más de 6 meses, desde que fue dictada, siendo que tales motivos constituyen causales para la declaratoria de inadmisibilidad del amparo, más no para su improcedencia. (...).” (Destacados de la Sala).

Aclarados como han quedado uno y otro concepto, y estudiadas detenidamente las actuaciones *ut supra* discriminadas, se observa, que en el presente juicio la parte actora interpuso demanda por prescripción adquisitiva el 24 de abril de 2012.

Posteriormente en fecha 18 de enero de 2013, el *a quo* dictó decisión mediante la cual declaró improcedente la demanda y en iguales condiciones el *ad quem* en fecha 11 de marzo de 2015, confirmó tal pronunciamiento, con base en que no estaban cumplidos los requisitos previstos en el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil.

Ahora bien, del análisis de ambas sentencias se observa que tanto el *a quo* como el *ad quem*, declararon improcedente la demanda de prescripción adquisitiva y señalaron entre otras razones, que la parte demandante no acompañó junto con el libelo de demanda la certificación del registrador en la cual conste el

nombre, apellido y domicilio del o los titulares del inmueble, tal como lo exige el ordinal 2º, artículo 691 del Código de Procedimiento Civil.

En relación a los requisitos para la admisión de la demanda en el juicio declarativo de prescripción adquisitiva, esta Sala en sentencia N° RC. 00504, de fecha 10 de septiembre de 2003, caso: Rogelio Granados Barajas contra María Inés Chacón Osorio, expediente N° 02-828, estableció lo siguiente:

“(...) Entre los artículos 690 y 696 del Código de Procedimiento Civil, se encuentra contemplado el juicio declarativo de prescripción, entre ellos (sic) se encuentra el 691, referido a los requisitos de la demanda de prescripción adquisitiva o usucapión, y el mismo dispone:

*“La demanda deberá proponerse contra todas aquellas personas que aparezcan en la respectiva Oficina de Registro como propietarias o titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble. **Con la demanda deberá presentarse una certificación del Registrador en la cual conste el nombre, apellido y domicilio de tales personas, y copia certificada del título respectivo**”. (Resaltado de la Sala).*

En la exposición de motivos del Código la comisión redactora del Código de Procedimiento Civil, al referirse a esta norma señaló:

*“...Se exige que la demanda se interponga contra todas aquellas personas que aparezcan como propietarias o titulares de cualquier otro derecho real sobre el respectivo inmueble; y que se acompañe con el libelo una certificación del Registrador en la cual conste el nombre, apellido y domicilio de tales personas. **Este requisito garantiza por sí mismo que el juicio será entablado con la intervención de todos los sujetos interesados...**”. (Resaltado de la Sala).*

De una revisión de las actas del expediente, la Sala evidencia, que la parte demandada-reconviniente no acompañó a su escrito de reconvencción, ni la certificación del Registrador (sic) en la cual conste el nombre, apellido y domicilio de las personas que aparecen como propietarias o titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble objeto de litigio, ni la copia certificada del título respectivo.

*Ambos documentos, por indicación expresa del artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, son instrumentos indispensables a los efectos de establecer la cualidad pasiva de los demandados e integrar el litisconsorcio pasivo necesario, entre todas aquellas personas, naturales o jurídicas, que aparezcan como propietarias o titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble. Desde este punto de vista, no cabe duda que cuando el Legislador estableció en el artículo 691 eiusdem que el demandante **deberá** presentar los referidos instrumentos, no es potestativo, sino un verdadero requisito procesal a los efectos del trámite posterior de la demanda.*

La pretensión procesal, no sólo está conformada por los alegatos de hecho y derecho, y su objeto. También la integran los sujetos, activos y pasivos entre quienes se debate el juicio.

El Juez de instancia, debe ser estricto en la exigencia del cumplimiento del requisito impuesto por el Legislador al demandante en prescripción adquisitiva, establecido en los artículos 691 y 692 del Código de Procedimiento Civil para que de esta forma quede garantizada la participación en el juicio de todas aquellas personas que integraron el negocio jurídico o que ostentan algún derecho real sobre el inmueble en litigio.

Todos estos requisitos, se deben verificar a los efectos de que no se construya la cosa juzgada a espaldas de las partes interesadas, y en obsequio al derecho de defensa de ellas.

Entendiéndose así, (sic) estos documentos como factor procesal indispensable, a los efectos de la determinación de la cualidad pasiva, no cabe duda que deben consignarse con el libelo,

para así dar cumplimiento con lo exigido por los artículos 340 ordinal 6° y 434 del Código de Procedimiento Civil, los cuales disponen lo siguiente:

“Artículo 340:

El libelo de la demanda deberá expresar:

(...Omissis...)

6° Los instrumentos en que se fundamente la pretensión, esto es, aquéllos de los cuales se derive inmediatamente el derecho deducido, los cuales deberán producirse con el libelo”.

Artículo 434:

Si el demandante no hubiere acompañado su demanda con los instrumentos en que la fundamenta, no se le admitirán después, a menos que haya indicado en el libelo la oficina o el lugar donde se encuentren, o sean de fecha posterior, o que aparezca, si son anteriores, que no tuvo conocimiento de ellos.

En todos estos casos de excepción, si los instrumentos fueren privados, y en cualquier otro, siendo de esta especie, deberán producirse dentro de los quince días del lapso de promoción de pruebas, o anunciarse en él de donde deban compulsarse; después no se le admitirán otros (...). (Resaltado del transcrito).

En este sentido esta misma Sala en sentencia N° RC.00567, de fecha 23 de julio de 2007, caso: Antonina Sampieri Malandrino contra Oscar Enrique Romero Andrade, expediente N° 00-341/434, señaló lo siguiente:

“(...) En el presente caso las normas denunciadas regulan la actividad procesal de las partes, cuyo cumplimiento se hace necesario a los fines de garantizar el debido proceso, razón por la cual la Sala estima oportuno señalar que en el juicio declarativo de prescripción, el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil impone al demandante la obligación de proponer la demanda contra “...todas aquellas personas que aparezcan en la respectiva Oficina (sic) de Registro (sic) como propietarias o titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble”, ya que ellos pasarán a ser codemandados principales, siendo obligación exclusiva del demandante presentar la certificación del registrador con los datos de las personas que posean derechos reales sobre el inmueble (...)”. (Resaltados y subrayados propios de la Sala).

Por otro lado, en este mismo orden de ideas, cabe destacar que, ha sido doctrina pacífica y reiterada de esta Sala, entre otras, en sentencias N° 383 del 31 de julio de 2003, juicio Leonardo Tirado Oquendo contra Banco de Lara, C.A., expediente N° 2001-000152 y, N° 530 del 17 de septiembre de 2003, juicio Banco Mercantil S.A.C.A. (BANCO UNIVERSAL) contra Fábrica de Calzados Michelángeli C.A. y otra, expediente N° 2002-000363, casar de oficio y sin reenvío el fallo recurrido, si se determina que la acción intentada por el demandante en su caso, es a todas luces inadmisibile.

Ahora bien, en el *sub iudice* el juez de primera instancia, al evidenciar que la parte demandante en usucapión, no consignó la certificación del registrador que exige el artículo 691, ordinal 2° del Código de

Procedimiento Civil, tal como lo expresó en el texto de la decisión, el cual por tratarse de un documento fundamental tenía que ser acompañado al momento de presentarse la demanda ya que no se le admitiría después, visto que en este procedimiento especial el legislador ha sido muy preciso al indicar que este documento debe presentarse junto con la demanda, a fin de que se constituya la relación jurídico procesal entre todos los interesados en el juicio, ha debido declararla inadmisibile y no como erróneamente lo hizo declarándola improcedente, por no cumplirse con lo dispuesto en dicha norma, ni con en contenido en los artículos 340 ordinal 6° y 434 *eiusdem*.

De igual forma, la recurrida al percatarse de la evidente subversión procesal, incurrió en quebrantamiento de formas esenciales, pues ha debido declarar inadmisibile la demanda de prescripción adquisitiva corrigiendo el error, y no confirmar desacertadamente la sentencia del *a quo* al declarar sin lugar la demanda, por lo que, ambos jueces, tanto el *a quo* como el *ad quem*, a pesar de haber acusado la falta de uno de los requisitos previstos en los artículos 691, 340 ordinal 6° y 434 del Código de Procedimiento Civil, procedieron a declarar incorrectamente improcedente la acción, lo cual menoscaba el derecho de las partes en el proceso, ya que un pronunciamiento de esta naturaleza comporta una calificación negativa por la que se rechaza la demanda al carecer de requisitos de fondo mínimos que tienen que ver con los presupuestos procesales y las condiciones de la acción -lo cual no fue el caso-, en tanto que la inadmisibilidat alude a la intramitabilidad *ab initio* del proceso, dada la falta de acatamiento de los presupuestos procesales, pudiendo ser nuevamente propuesta dicha acción.

Al respecto, los principios de orden constitucional relativos a la defensa y el debido proceso, imponen al juzgador dar aplicación a los principios procesales de saneamiento, relevancia o trascendencia, de nulidad esencial y el de la obligatoriedad de los procedimientos establecidos en la ley, y como bien lo indica el procesalista, DEVIS ECHANDIA, en su obra “Compendio de Derecho Procesal”, Tomo I, Décima Edición, pág. 39:

“(...) La ley nos señala cuáles son los procedimientos que se han de seguir para cada clase de proceso o para obtener determinadas declaraciones judiciales, sin que les sea permitido a los particulares, aún existiendo acuerdo entre todos los interesados en el caso, ni a las autoridades o a los jueces modificarlos o pretermitir sus trámites (...)”.

Con fuerza a las anteriores consideraciones, habiéndose detectado en el presente caso la existencia de la subversión del proceso, la Sala conforme ya se indicó, en resguardo del derecho a la defensa, al debido proceso y a la garantía constitucional de imparcialidad, idoneidad y transparencia de la justicia, hace uso de la casación de oficio y sin reenvío para corregir el error evidenciado.

CASACIÓN SIN REENVÍO

Todas estas razones conducen a la Sala a casar de oficio y sin reenvío el fallo recurrido, ya que se hace innecesario un nuevo pronunciamiento sobre el fondo, de conformidad con los artículos 322 del Código de Procedimiento Civil y 26 y 257, ambos de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

De acuerdo a lo evidenciado por la Sala relativo al incumplimiento de lo previsto en el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, atinente a los requisitos para interponer la acción por prescripción adquisitiva, y siendo que la parte actora no cumplió con lo previsto en el ordinal 2º de la citada norma, con lo cual se incurrió en la infracción de los artículos 691, 340 ordinal 6º y 434 todos del Código de Procedimiento Civil, siendo esto de cumplimiento *sine qua non*, a fin de que se constituya la relación jurídica procesal entre los interesados en juicio, razón por la cual resulta pertinente declarar la inadmisibilidad de la demanda, y por vía de consecuencia, se anula el auto de admisión de fecha 4 de junio de 2012, proferido por el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, así como todas las actuaciones posteriores al mismo. **Así se decide.**

Con base a la facultad de casar sin reenvío otorgada a este Tribunal Supremo de Justicia, a tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Adjetivo Civil, se decidirá así el caso bajo análisis, tal como se establecerá de manera expresa, positiva y precisa en el dispositivo, dada la naturaleza y alcance del presente fallo. **Así se decide.**

DECISIÓN

Por los razonamientos antes expuestos, este Tribunal Supremo de Justicia en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la ley, declara: **CASA DE OFICIO Y SIN REENVÍO** la sentencia proferida en fecha 11 de marzo de 2016, por el

Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas. En consecuencia, se declara: **INADMISIBLE** la demanda incoada por **MARGOTH LEAL CUTIVA contra HENRY LEAL CUTIVA y MARÍA EUGENIA VARGAS** por prescripción adquisitiva y, se **ANULA** por vía de consecuencia, el auto de admisión de la demanda, dictado en fecha 4 de junio de 2012, por el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, así como todas las actuaciones posteriores a dicho auto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil se condena a la demandante al pago de las costas procesales.

No hay condenatoria en las costas del recurso, dada la naturaleza de la presente decisión.

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al juzgado superior de origen antes mencionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código de Procedimiento Civil.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho del Tribunal Supremo de Justicia, en Sala de Casación Civil en Caracas, a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre de dos mil dieciséis. Años: 206° de la Independencia y 157° de la Federación.

Presidente de la Sala,

GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

Vicepresidente,

FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrada Ponente,

MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA

Magistrada,

VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrado,

YVÁN DARÍO BASTARDO FLORES

Secretaria Temporal,

YARITZA BONILLA JAIMES

Exp. N° AA20-C-2016-000390

Nota: Publicado en su fecha a las

Secretaria,