



## **SENTENCIA DEL 24 DE MARZO DEL 2004, No. 25**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 2 de septiembre del 2002.

**Materia:** Tierras.

**Recurrente:** Baldemiro Jiménez.

**Abogado:** Lic. Pascual Delance.

**Recurrida:** Austria Eulalia Cruz de Mayol.

**Abogado:** Dr. Fausto José Madera M.

**CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.**

*Rechaza*

Audiencia pública del 24 de marzo del 2004.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

### **Dios, Patria y Libertad**

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Baldemiro Jiménez, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, cédula de identidad y electoral No. 092-0005868-4, domiciliado y residente en Maizal, Cruce de Guayacanes, Esperanza, provincia Valverde, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 2 de septiembre del 2002, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el día 4 de diciembre del 2002, suscrito por el Lic. Pascual Delance, cédula de identidad y electoral No. 031-0106431-3, abogado del recurrente, Baldemiro Jiménez, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 28 de enero del 2003, suscrito por el Dr. Fausto José Madera M., cédula de identidad y electoral No. 034-0029190-6, abogado de la recurrida, Austria Eulalia Cruz de Mayol;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 17 de marzo del 2004, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O.

Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General, y después de haber deliberado, los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado (demanda en nulidad de contrato por simulación) intentada por Baldemiro Jiménez, contra la Australia Eulalia Cruz de Mayol, en relación con la Parcela No. 78 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Guayubín, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó el 26 de enero del 2001, la Decisión No. 2, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esa Decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, rindió el 2 de septiembre del 2002, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se acoge en la forma y se rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por el Lic. Pascual Delance en representación del Sr. Baldemiro Jiménez; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones de la parte

recurrente por improcedentes, mal fundadas y carente de base legal; **Tercero:** Se acogen las conclusiones de la parte recurrida por procedentes y bien fundadas; **Cuarto:** Se confirma, la Decisión No. 2, de fecha 26 de enero del 2001, evacuada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del municipio de Mao, provincia Valverde, en relación a la Parcela No. 78 del Distrito Catastral No.2, del municipio de Guayubín, provincia Motecristi, cuyo dispositivo dice así: **Primero:** Se rechaza la instancia dirigida al Tribunal Superior de Tierras en fecha 20 de mayo del 1999, por los Licdos. Pascual Rafael Delance y Belkis Margarita Valenzuela, a nombre del señor Baldemiro Jiménez, con relación a la resolución que autoriza trabajos de deslinde de fecha 2 de noviembre de 1998, con relación a la Parcela No. 78 del D. C. No. 2 del municipio de Guayubín, por improcedente y mal fundada; **Segundo:** Debe rechazar como al efecto rechaza, las conclusiones del señor Baldemiro Jiménez, por medio de sus representantes los Licdos. Pascual Rafael Delance y Belkis Margarita Valenzuela, parte demandante, por improcedente y mal fundada; **Tercero:** Debe acoger como acoge las conclusiones de la señora Australia Eulalia Cruz de Mayol, por mediación de su apoderado el Dr. Fausto José Madera, por procedentes y bien fundadas”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta de base legal. Violación al artículo 189, acápite C de la Ley de Tierras, 1542 y caso omiso a la jurisprudencia; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos. Errónea interpretación y mala aplicación del artículo 1583 del Código Civil; **Tercer Medio:** Insuficiencia de motivos en una parte y contradicción de motivos en otra, lo que se traduce en falta de motivos; **Cuarto Medio:** Omisión de estatuir. Falta de ponderación de documentos de la causa lo que se traduce en falta de base legal; **Quinto Medio:** Falta de ponderación real del contenido del documento objeto del litigio; Considerando, que en el desarrollo de los cinco medios de casación propuestos, el recurrente alega en síntesis: a) que para la fecha en que se hizo el acto de venta, o sea, el 8 de julio de 1982, el Lic. Pedro Polanco, que aparece legalizando las firmas del mismo, no era notario, que esa condición la vino a obtener el día 26 de octubre de 1983, mediante el Decreto No. 1589-83, por lo que independientemente de lo simulado de dicho acto debió pronunciarse la nulidad del mismo, al faltarle al Lic. Polanco, un año, tres meses y 18 días para poder ejercer la notaría”; b) que el Tribunal a-quo incurrió en la misma apreciación del Juez de Primer Grado, en el sentido de afirmar que el recurrente entregó su título y esperó 17 ó 18 años y nunca reclamó; pero, que si se examinan las declaraciones de Narciso Martínez, del recurrente y de la recurrida, se puede comprobar que nunca hubo convenio entre los dos últimos, que como el recurrente negó la convención y el acto que la contiene no ha cumplido las formalidades que exige el artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras se han desnaturalizado los hechos y se ha hecho una errónea aplicación del artículo 1583 del Código Civil; c) que en un aspecto de la sentencia el Tribunal a-quo sostiene que la prueba por testigos y presunciones no procede en una litis sobre terreno registrado, sino en el saneamiento de un terreno y que como el recurrente sostiene que no ha suscrito venta sino una hipoteca con apariencia de venta, es a él a quien corresponde probar que por tanto el acto es ficticio o disfrazado; que esas motivaciones resultan ambiguas, pues ya había expresado que en las litis sobre terreno registrado no se admiten pruebas por testigos, ni presunciones y ahora alega que el recurrente no probó lo que dicho tribunal sostiene no se puede probar; d) que aunque el recurrente solicitó que el referido acto de venta fuera declarado nulo por simulado o por falta de calidad del notario, los jueces que fallaron el asunto, no establecen los méritos de esos pedimentos al guardar silencio en relación con los mismos, por lo cual el Tribunal a-quo incurrió en una omisión de estatuir y en una falta de ponderación de los documentos de la causa; e) que aunque el acto de venta tiene tres

vendedores que son Narciso, Julia y Baldemiro, lo único que ha sido objeto de traspaso es la propiedad del recurrente, lo que demuestra lo amañado y turbio de ese contrato; pero, Considerando, que en la sentencia impugnada consta lo siguiente: “Que del examen del fallo del Juez a-quo se revela que en éste el Juez apreció que estamos en presencia de un acto de venta en el cual el vendedor ratificó su firma; que el recurrente Baldemiro Jiménez entregó su título y lo dejó (17) diecisiete ó (18) dieciocho años y nunca lo reclamó, por lo que el Juez a-quo entendió como válida la venta así consentida al tenor del artículo 1583 del Código Civil, que establece la perfección de la venta, desde que se conviene la cosa y el precio. Según lo establecido en los considerandos fundamentales del fallo, que en cuanto a la simulación esta no fue establecida por la parte recurrente que la alega, lo cual podía establecer por testigos y contra escrito, hechos que no fueron establecidos por ningún medio”; pero, Considerando, que también consta en la sentencia impugnada lo siguiente: “ Que de lo que se trata es de una litis sobre terrenos registrados, la prueba por testigo y presunciones no corresponde, ya que esto es un saneamiento; que la demanda en nulidad prescribe a los 5 años como dice el artículo 1304 del Código Civil, además la prueba de la simulación entre las partes, de acuerdo al artículo 1341 del Código Civil, exige la presentación de un contrato escrito; lo que no existe en el expediente ni ha sido presentado en ninguna instancia. Que si la parte alega que no ha suscrito una venta, sino una hipoteca, con apariencia de acto de venta válido y sincero, es a ésta que le corresponde, de acuerdo con el principio “Actore incubit probatio” probar la condición de acto ficticio, de acto disfrazado que ella alega. (B. J. 497 Pág. 1817, 1951, mes de diciembre) Pág. 1369. Pablo Ant. Machado. Tomo II 1938-1960”;

Considerando, que el artículo 1304 del Código Civil dispone lo siguiente: “En todos los casos en que la acción en nulidad o rescisión de una convención, no está limitada a menos tiempo por una ley particular, la acción dura 5 años. Este tiempo no se cuenta en caso de violencia, sino desde el día en que ha cesado ésta; en caso de error o dolo, desde el día en que han sido éstos descubiertos. No se cuenta el tiempo con respecto a los incapacitados por la ley, sino desde el día en que les sea levantada la interdicción, y con relación a los actos hechos por los menores, desde el día de su mayor edad”;

Considerando, que al comprobar el Tribunal a-quo que el contrato de venta fue suscrito en fecha 8 de julio de 1982 y la demanda en nulidad del contrato en discusión fue introducida al Tribunal a-quo mediante instancia de fecha 20 de mayo de 1999, o sea, más de 16 años después de la suscripción de dicho contrato, y rechazar la referida instancia, no ha incurrido en las violaciones alegadas por el recurrente; que si es cierto que el tribunal debió declarar dicha instancia inadmisibile en lugar de rechazarla, no es menos cierto que los efectos y las consecuencias de tal decisión no varía la solución dada al caso, lo que no invalida la decisión impugnada, por lo que los medios del recurso que se examinan carecen de fundamentos y deben ser desestimados y en consecuencia rechazado el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Baldemiro Jiménez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 2 de septiembre del 2002, en relación con la Parcela No. 78 del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Guayubín, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. Fausto José Madera M., abogado de la recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 24 de

marzo del 2004, años 161E de la Independencia y 141E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)