

## **SENTENCIA DEL 22 DE DICIEMBRE DEL 2004, No. 14**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 21 de octubre del 2003.

**Materia:** Tierras.

**Recurrente:** Miguel Heredia Pérez (a) Liquito.

**Abogado:** Dr. Carlos Manuel Mercedes Pérez Ortiz.

**Recurridos:** Temístocles Pérez Jiménez y compartes.

**Abogado:** Dr. Américo Herasme Medina.

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

*Rechaza*

Audiencia pública del 15 de diciembre 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, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los sucesores de Miguel Heredia Pérez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 21 de octubre del 2003, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído al Lic. Sucre Rafael Taveras, abogado de los recurridos, sucesores de Manuel Pérez (a) Liquito, en la lectura de sus conclusiones;

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 18 de diciembre del 2003, suscrito por el Dr. Carlos Manuel Mercedes Pérez Ortiz, cédula de identidad y electoral No. 012-00117475-3, abogado de los recurrentes Sucesores de Miguel Heredia Pérez, 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 2 de febrero del 2004, suscrito por el Dr. Américo Herasme Medina, cédula de identidad y electoral No. 001-0497814-3, abogado de los recurridos, Temístocles Pérez Jiménez y compartes;

Visto el auto dictado el 13 de diciembre del 2004, por el Magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los Magistrados Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, jueces de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley No. 684 de 1934;

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 noviembre del 2004, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez 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 del proceso de saneamiento de la Parcela No. 320 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Jimaní, el tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 3 de marzo del 2003, su Decisión No. 01, cuyo dispositivo aparece transcrito en el de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de

apelación interpuesto contra la misma por el señor Miguel Heredia Pérez, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó el 21 de octubre del 2003, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 1ro. de abril del 2003, por el señor Miguel Heredia Pérez y/o sus sucesores por conducto de su abogado el Dr. Carlos Manuel Mercedes Pérez Ortiz, contra la Decisión No. 01 de fecha 3 de marzo del 2003, en relación con el saneamiento de la Parcela No. 320 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Jimaní; **Segundo:** En cuanto al fondo se rechaza, el indicado recurso de apelación por improcedente, mal fundado y carente de base legal; **Tercero:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia y ratificadas en escrito ampliatorio de conclusiones de fecha de septiembre del 2003, por el Dr. Américo Herasme Medina, en representación de los sucesores de Manuel Pérez (a) Liquito, por ser justas y reposar en base legal; **Cuarto:** Se confirma por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia la Decisión NO. 1 de fecha 3 de marzo del 2003, en relación con el saneamiento de la Parcela No. 320 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Jimaní, cuya parte dispositiva dice así: **1º.** - Que debe rechazar, como al efecto rechaza las conclusiones del Dr. Carlos Manuel Mercedes Pérez Ortiz, quien representó al Sr. Miguel Heredia Pérez en el proceso de saneamiento de la Parcela No. 320 del D. C. No. 3 del municipio de Jimaní, lugar Jimaní Viejo, provincia Independencia, por improcedentes y mal fundadas; **2º.-** Que debe rechazar, como al efecto rechaza el acto de venta bajo firma privada de fecha 8 del mes de enero del año 1982, transcrito en Jimaní, provincia Independencia, hoy 19 del mes de agosto de 1998 en el libro de transcripciones bajo el Folio No. 441 al 443, por falta de calidad del vendedor, por carecer de base legal y por violar el Dr. Federico Guillermo Carrasco, el artículo 16 de la Ley del Notariado del 30 de junio de 1964 en el párrafo letra a) que el notario no debe ejercer sus funciones fuera de su jurisdicción y éste es notario de Santo Domingo, D. N., y el inmueble está en Jimaní; **3º.-** Que debe sobreseer, como al efecto sobresee la determinación de herederos del finado Alejandro José (a) Alejo hasta tanto se complete la documentación necesaria para determinar los herederos del de-cujus; **4º.-** Que debe sobreseer, como al efecto sobresee, la determinación de los herederos del finado Manuel Pérez (a) Liquito hasta sea completada la documentación para determinar la calidad de los sucesores del de-cujus; **5º.-** Que debe ordenar, como al efecto ordena, el registro de propiedad de esta parcela en su totalidad, libre de gravamen, a favor de los sucesores de Manuel Pérez (a) Liquito, dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en Jimaní, provincia Independencia”

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Violación del Art. 16 del Notariado del 30 de junio de 1964, en el párrafo letra a); artículo 2262 del Código Civil Dominicano y artículo 1582 del Código Civil Dominicano; Considerando, que en el desarrollo de los dos medios propuestos, los cuales se desenvuelven en conjunto, se alega que: a) constituye un hecho no controvertido que el señor Miguel Heredia Pérez, adquirió la Parcela No. 320 del d. C. No. 3 del municipio de Jimaní, por compra que hiciera al señor Luis Aquiles Pérez, según contrato de fecha 8 de enero de 1982, legalizado por el Dr. Federico G. Carrasco Roque, notario público de los del número de Santo Domingo, D. N.; b) que el vendedor Luis Aquiles Pérez, antes de traspasar dicha parcela, mantuvo una posesión de 10 años, que nadie ha discutido, lo que también se comprueba-alegan los recurrentes, por los recibos de pago emitidos por el INDRHI; c) que el tribunal da como un hecho cierto los falsos alegatos de los sucesores de Manuel Pérez (a) Liquito en el sentido de que éste mantuvo una posesión de la parcela desde el año 1965,

conforme las declaraciones de los testigos Rafael Medina Dotel, Lorenza Cuevas José y Víctor Santana, los cuales fueron comprados por los herederos de Manuel Pérez (a) Liquito, para ofrecer ese testimonio; ch) que tampoco los sucesores de Manuel Pérez (a) Liquito, han podido establecer el tiempo durante el cual dicho señor ocupó la propiedad para adquirirla por prescripción, ni el tribunal lo ha establecido; d) que porque en lugar del señor Manuel Pérez (Liquito) fallecido en 1990, no dejó la propiedad en manos de uno o varios de los siete hijos que residen en Jimaní, ya que de los 14 hijos que tuvo los otros siete residen en Bostón; e) que esos sucesores nunca le reclamaron a Miguel Heredia Pérez hasta el año 2000, cuando se inicia el proceso de saneamiento; que a Miguel Pérez Heredia se le violó su derecho de defensa al rechazarle en jurisdicción original la audición de testigos colindantes, sin dar motivos para ello, con lo cual se violaron los artículos 76 y 79 de la Ley de Registro de Tierras; f) que no se ha establecido que el señor Miguel Pérez Heredia, haya poseído por otro, ni que se le entregara a su cuidado, ni como administrador; g) que no está prohibido que un notario legalice un acto de venta de un terreno situado en cualquier jurisdicción; h) que las ventas verbales en audiencia pueden hacerse conforme el artículo 82 de la Ley de Registro de Tierras; i) que los jueces del fondo tuvieron en sus manos el contrato de venta entre las partes, hecho en Santo Domingo y legalizado por un notario de los del número de dicha ciudad, por lo que no existe violación a la jurisdicción como lo declara el Tribunal a quo;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que, los sucesores de Miguel Heredia Pérez, en los agravios, a y b, que se analizan juntos por su finalidad: Que el señor Miguel Heredia Pérez había adquirido el predio que hoy forma la citada parcela por compra que él había hecho en fecha 8 de enero del año 1982, al señor Aquiles Pérez, quien a su vez la había adquirido del señor Alejandro Santana (a) Panchín y que desde entonces mantenía una posesión pacífica, pública, ininterrumpida, de buena fe a título de propietario y debidamente cercada, que al momento de la compra el vendedor tenía 10 años de posesión que unidos a los 18 años que tenía dicho comprador al momento del inicio del proceso ante el Tribunal de Jurisdicción Original en el año 2000, suman una posesión de 28 años; sin embargo los sucesores de Manuel Pérez (a) Liquito han criticado dicho acto, argumentando, que el mismo es un acto simulado, hecho por un notario de la ciudad de Santo Domingo, en que el vendedor no ha podido demostrar que el señor Alejandro Santana (a) Panchín, le vendiera dicha parcela a su vendedor, el señor Aquiles Pérez (a) Lilín, que el señor Aquiles Pérez no tenía calidad para vender la parcela ya que la misma era de su padre Manuel Pérez (a) Liquito y que no tenía poder para venderla de parte de su padre que en esa época estaba vivo; pero este tribunal de alzada al examinar dicho acto, ha podido advertir que en el mismo no se establece la fecha en que fue redactado, aun cuando dice que las firmas fueron legalizadas por el Dr. Federico G. Carrasco Roque, quién afirma ser notario público de los del número de la Ciudad de Santo Domingo; así mismo se comprueba que el acto fue debidamente transcrito en la Conservaduría de Hipotecas del municipio de Jimaní, en fecha 9 de agosto de 1998, circunstancia que hace público y oponible el contenido del mismo a partir de esta última fecha, por lo que para los efectos que eventualmente pudieran ser evaluados para fines de la prescripción adquisitiva de derecho, establecida en el artículo 2262 del Código Civil, los años contables serán años insuficientes para producir los referidos efectos que persiguen dichos apelantes; así mismo se evidencia, tal como lo han alegado los intimados, que en dicho acto, no se establece al amparo de que derecho, el vendedor Aquiles Pérez sustenta o fundamenta los derechos que vende al comprador Miguel Heredia Pérez, hecho que por sí sólo veía el acto cuestionado; que en cuanto a que el reclamante Miguel Heredia Pérez, tenía una posesión pacífica, pública, ininterrumpida, de buena fe, a título de

propietario, en la instrucción del caso se ha puesto de manifiesto que ciertamente la posesión fue pacífica; pero, también, se comprueba, según las declaraciones de los testigos e informantes, que se trató de una posesión tolerada, primero por el propietario señor Manuel Pérez (a) Liquito y luego por los sucesores de este a título de uso, por los vínculos de familiaridad que no han sido negados a través de su esposa, por lo que este tribunal entiende, conforme lo establece el artículo 2231 del Código Civil, que la posesión por otros no produce efecto jurídico alguno para el poseedor secundario; en consecuencia, por las razones examinadas en derecho, los alegatos y pretensiones de los sucesores del hoy finado Miguel Heredia Pérez, carecen de fundamento jurídico y deben ser desestimados por improcedentes e infundados en derecho”;

Considerando, que corresponde a los jueces del fondo comprobar la duración de una posesión, verificar el carácter de los hechos que la constituyen e investigar si esos hechos son o no susceptibles de hacer adquirir por prescripción; que asimismo tienen un poder soberano para apreciar el valor de los testimonios y no incurren en desnaturalización alguna por el hecho de acoger como sinceras unas declaraciones y desestimar otras; Considerando, que en la especie de que se trata, el examen de la decisión de jurisdicción original, cuyos motivos consideró correctos el Tribunal a-quo, pone de manifiesto, que los jueces del fondo para declarar a los sucesores de Manuel Pérez (a) Liquito propietarios por prescripción de la parcela en discusión, expusieron lo siguiente: “Que en cuanto a los agravios consignados en el literal c, en la que los apelantes alegan que los sucesores de Manuel Pérez (a) Liquito, no han presentado pruebas documentales de la alegada compra de la parcela que le hicieron al señor Alejandro Santana (a) Pachín, y que tampoco se benefician de las disposiciones del artículo 82 de la Ley de Registro de Tierras, que reconoce la venta verbal entre campesinos, debido a que la venta no fue ratificada ante el tribunal, sin embargo, a estas críticas, los sucesores de Manuel Pérez (a) Liquito han alegado, que tal como aparece en la mensura original de la Parcela No. 320 del D. C. No. 3 del municipio de Jimaní, que ciertamente dicha parcela fue mensurada a favor del señor Alejandro José (a) Alejo, pero que al fallecer éste su nieto Alejandro Santana (a) Pachín con el consentimiento de los demás herederos, le vendieron verbalmente la referida parcela al señor Manuel Pérez (a) Liquito, en el año 1965, y que desde entonces este y sus hijos, hoy sucesores, han mantenido la posesión de la misma; al este tribunal de alzada verificar la instrucción llevada al efecto por el Juez a-quo, ha comprobado que ciertamente los sucesores de Manuel Pérez (a) Liquito, no han presentado ninguna prueba documental, ni en audiencia los sucesores de su causante original han ratificado la venta; pero de conformidad con las informaciones presentadas en las audiencias de Jurisdicción Original celebradas con motivo de dicho saneamiento, al comparecer el testigo Rafael Medina Dotel y los informantes Lorenza Cuevas José y Víctor Santana, le manifestaron al tribunal que desde 1965 el señor Manuel Pérez (a) Liquito, mantuvo una posesión material de la parcela, cultivándola y que si bien en la misma, aún se encuentra (por el hoy finado) Miguel Heredia Pérez, lo fue con el consentimiento de los sucesores de Manuel Pérez, a quienes ellos reconocen como los verdaderos propietarios de la parcela en cuestión y que habiendo este tribunal comprobado, que ninguno de los sucesores de Manuel Pérez (a) Liquito, es evidente, que el Tribunal a-quo procedió correctamente al declarar adjudicatario de la parcela en saneamiento a favor de los sucesores de este último, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de apelación por improcedente e infundado en derecho”;

Sic.; Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la misma contiene motivos suficientes y pertinentes, así como una exposición completa de los hechos y una descripción de las circunstancias de la causa, que han permitido a ésta Corte verificar,

que el Tribunal a-quo hizo en el caso una correcta aplicación de la ley a los hechos comprobados; que, por consiguiente, los medios del recurso de casación examinados, carecen de fundamentos y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los sucesores de Miguel Heredia Pérez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 21 de octubre del 2003, en relación con la Parcela No. 320 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Jimaní, provincia Independencia, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. Américo Herasme Medina, abogado de los recurridos, 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 15 de diciembre del 2004, años 161E de la Independencia y 142E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal 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)