

## **SENTENCIA DEL 12 DE OCTUBRE DEL 2005, No. 11**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 3 de diciembre del 2004.

**Materia:** Tierras.

**Recurrentes:** Pedro Zabulón Ramírez Gratereaux y compartes.

**Abogados:** Dr. Faustino Emilio Berihuete Lorenzo y Licdos. Francisco Cepeda y Ángel Berihuete Lorenzo.

**Recurrido:** Sucesores de Antonio Abud Isaac.

**Abogado:** Dr. Juan Roberto Jiménez Tejada.

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

*Rechaza*

Audiencia pública del 12 de octubre del 2005.

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, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los Sucesores de Pedro Zabulón Ramírez Gratereaux, señores: Enilda Ortiz, Angelita Batista, Belisario Ramírez Rosado, Eufenia Ramírez Batista, Luis Ramírez Queliz, Antonio Batista, Medania Ramírez Batista, Apolinar Reyes, Ramón Rosado, Julio Rosado, Herminia Virgen Rosado, dominicanos, mayores de edad, cédulas de identidad y electoral Nos. 053-0003364-3, 053-0026401-6, 053-0012749-9, 053-0011777-6, 053-0012741-1, 053-0012414-5, 053-0012106-7, 053-0012745-2, 053-0012781-7, 053-0012778-3, 053-0013204-9 y 053-0012777-5, respectivamente, con domicilios y residencias en el municipio de Constanza, provincia La Vega, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 3 de diciembre del 2004, 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 14 de marzo del 2005, suscrito por el Dr. Faustino Emilio Berihuete Lorenzo y los Licdos. Francisco Cepeda y Ángel Berihuete Lorenzo, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0056805-4, 053-0003996-2 y 001-0896267-1, respectivamente, abogados de los recurrentes Sucesores de Pedro Zabulón Ramírez, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 27 de abril del 2005, suscrito por el Dr. Juan Roberto Jiménez Tejada, cédula de identidad y electoral No. 001-0183579-1, abogado de los recurridos Sucesores de Antonio Abud Isaac;

Visto el auto dictado el 10 de octubre del 2005, 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 se llama a sí mismo en su indicada calidad, 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 28 de septiembre del 2005, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, 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 en relación con la Parcela No. 281 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Constanza, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó el 28 de noviembre del 2003, su Decisión No. 76, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por los Sucesores de Pedro Zabolón Ramírez, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 3 de diciembre del 2004, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**1ro.:** Acoge en cuanto a la forma, por haberse hecho en tiempo hábil y rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 19 de diciembre del 2003, por los Dres. Faustino Emilio Berihuete Lorenzo, Miguel Angel Berihuete Lorenzo y Francisco Cepeda, en representación de los Sucesores de Pedro Zabolón Ramírez (a) Bulito, por improcedente y mal fundado; **2do.:** Acoge las conclusiones formuladas por el Dr. Juan Roberto Jiménez Tejada, en representación de los Sucesores de Antonio Abud Isaac, por procedentes y bien fundadas en derecho; **3ro.:** Confirma en todas sus partes la Decisión No. 76 dictada en fecha 28 de noviembre del 2003, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en relación con la litis sobre derechos registrados, dentro de la Parcela No. 281, del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Constanza, provincia de La Vega, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Rechazar, como al efecto rechaza, la instancia de fecha 1ro. de julio de 1987 dirigida al Tribunal Superior de Tierras por la Licda. Ana Mercedes Restituyo, por que al momento de redactarse misma acción ya había prescrito; **Segundo:** Ordenar, como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, mantener con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título No. 239 en virtud de que los medios empleados para atacar el mismo carecen de fundamento”; (Sic),

Considerando, que los recurrentes proponen en apoyo de su recurso los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación a los artículos 189 y 205 de la Ley de Registro de Tierras; **Segundo Medio:** Violación al principio de la inmutabilidad del derecho registrado; **Tercer Medio:** Violación a los artículos 28, 30, 31, 48, 49 y 57 de la Ley No. 301 del Notariado y violación al derecho de defensa;

Considerando, que los recurrentes en el desarrollo de los tres medios de casación propuestos, alegan en resumen: a) que ellos demandaron la nulidad del acto No. 23 de fecha 28 de mayo de 1952, instrumento por el señor Ernesto de León Padilla, Juez de Paz de la común de Constanza, en funciones de Notario Público, mediante el cual supuestamente el señor Pedro Zabolón Ramírez Gratereaux, casado con Mercedes Queliz, vendió al señor Antonio Abud Isaac, casado con Ana Zulema Concepción, la parcela de su propiedad No. 281 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Constanza, amparada en el Certificado de Título No. 239, sobre el fundamento de que dicho acto no aparece firmado ni contiene las huellas digitales del vendedor Pedro Zabolón Ramírez Gratereaux, ni tampoco las causas y motivos por los cuales éste último no estampó sus huellas digitales, lo que no valoró el Registrador de Títulos de entonces; que la mención que hace el Notario en dicho acto de que el vendedor no firmó porque no sabía hacerlo, no cumple el voto de la ley, si a ello no se une la impresión digital de sus dedos pulgares como lo establece la misma; b) que el artículo 2266 del Código Civil no es aplicable cuando se trata de terrenos registrados, contrario a como erróneamente lo entendieron y decidieron los jueces del fondo; c) que también se ha incurrido en violación de los artículos 28, 30, 31, 48, 49 y 57 de la Ley del Notariado y al derecho de defensa, porque el Notario que instrumentó el aludido acto de venta no dio

cumplimiento a dichas disposiciones legales, al no aparecer la firma del vendedor, ni tampoco la impresión digital de sus dedos pulgares y a falta de estos de cualquiera otros dos dedos, por lo que dicho acto -siguen alegando los recurrentes- no vale ni siquiera como un principio de prueba; que los recurridos tampoco depositaron el Certificado de Título, alegando que se le había extraviado y que la Juez de Jurisdicción Original que conoció en primer grado del asunto, a pesar de ordenar dicho depósito y no cumplir los demandados con esa decisión preparatoria, no se pronunció al respecto y falló el fondo del asunto, en violación del derecho de defensa de los recurrentes y de la Ley sobre Registro de Tierras; pero,

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere pone de manifiesto que son hechos constantes y no controvertidos los siguientes:

a) que el señor Zabulón Ramírez Gratereaux, era propietario de la Parcela No. 281 del Distrito Catastral No. 2 de la entonces común de Constanza, en virtud del Certificado de Título No. 238, que fue regularmente expedido por el Registrador de Títulos del Departamento de La Vega; b) que en fecha 28 de mayo de 1952, Pedro Zabulón Ramírez Gratereaux, vendió al señor Antonio Abud Isaac, la referida parcela según acto No. 23 instrumento por el señor Luis Ernesto de León Padilla, Juez de Paz de la común de Constanza, en funciones de Notario Público, asistido de los testigos señores Andrés Abreu y Victoriano Medrano de la Rosa, en el cual da constancia de que el vendedor Pedro Zabulón Ramírez Gratereaux, estampó en dicho acto sus huellas digitales por declarar no saber firmar; c) que en fecha 1ro. de julio de 1987, los recurrentes introdujeron una instancia ante el Tribunal Superior de Tierras mediante la cual demandaron la nulidad del mencionado acto de venta;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que la parte recurrida expone como medio de defensa lo siguiente: Que este acto se instrumentó el 28 de mayo de 1952, se depositó en el Registro de Títulos el día 11 de noviembre de 1953, estando el vendedor y el comprador vivos; que en el año 1967 el Sr. Abud Isaac, muere y sus sucesores incluyen este certificado de título en la partición, que es en el 1987 que los sucesores de Pedro Zabulón Ramírez Gratereaux, impugnan el acto de venta, cuando ya la acción está prescrita; que este Tribunal está de acuerdo con las consideraciones de la parte recurrida por lo siguiente: a) Porque reposa en el expediente una certificación inextenso del acto No. 23 de compra venta instrumentado por el Juez de Paz de Constanza de fecha 28 de mayo de 1952, donde consta que el Sr. Pedro Zabulón Ramírez Gratereaux, vende al Sr. Pedro Antonio Abud Isaac la Parcela No. 238 del Distrito Catastral No. 2 de Constanza, expedida por el Juez de Paz de Constanza el 6 de febrero de 1987; b) Que también reposa en el expediente una copia certificada por el Registro de Títulos de La Vega, de la primera copia de dicho acto que fue depositado en la oficina del Registrador de Títulos el día 11 de diciembre de 1953, operando la transferencia de los derechos vendidos, lo que demuestra la existencia de dicho acto; c) Que desde el 1953, fecha en que se le dio publicidad a dicho acto al depositarse en la oficina del registro de títulos hasta el año 1987 en que se inicia la demanda han transcurrido 34 años, por lo que dicha acción tal como lo expresa la parte recurrida, está prescrita; que de conformidad con lo que establece el artículo 2262 del Código Civil Dominicano “todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por 20 años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título, ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe”. Que no es cierto lo que expresa la parte recurrente de que este artículo solo se refiere y especifica que su aplicación

es solo en terrenos comuneros o en saneamiento; ya que como se puede advertir dicho artículo se refiere de manera general a todas las acciones reales o personales, por lo que este agravio debe ser rechazado; que este Tribunal ha podido comprobar que el Juez de Jurisdicción Original hizo una correcta interpretación de los hechos y aplicación del derecho, dando motivos claros y precisos que justifican el dispositivo de su decisión, los cuales este Tribunal adopta sin necesidad de reproducirlos, por lo que procede confirmar en todas sus partes la decisión recurrida”;

Considerando, que al comprobar los jueces del fondo que al momento de los recurrentes introducir su demanda al Tribunal a-quo habían transcurrido más de 30 años, o sea, desde el momento en que la venta del 28 de mayo de 1952, se hizo pública al ser sometida al Registrador de Títulos de La Vega, y hasta el momento en que se apodera a dicho Tribunal en el mes de noviembre de 1987 aunque la demanda fue fechada como del 1ro. de julio de éste último año, resulta evidente, tal como también lo han venido alegando los recurridos, la referida acción estaba prescrita, de conformidad con lo que establece el artículo 2262 del Código Civil, por haber transcurrido más de 20 años desde la fecha del acto de venta en discusión; que al decidirlo así, resulta evidente que el Tribunal a-quo no ha incurrido en ninguna de las violaciones alegadas por los recurrentes, por lo que los medios de casación propuestos en el recurso carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los sucesores de Pedro Zabulón Ramírez Gratereaux, señores: Enilda Ortiz, Angelita Batista, Belisario Ramírez Rosado, Eufenia Ramírez Batista, Luis Ramírez Queliz, Antonio Batista, Medania Ramírez Batista, Apolinar Reyes, Ramón Rosado, Julio Rosado y Herminia Virgen Rosado, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 3 de diciembre del 2004, en relación con la Parcela No. 281 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Constanza, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. Juan Roberto Jiménez Tejada, abogado de los recurridos, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 12 de octubre del 2005, años 162E de la Independencia y 143E 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)