

## **SENTENCIA DEL 2 DE AGOSTO DEL 2006, No. 1**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 15 de febrero del 2005.

**Materia:** Tierra.

**Recurrente:** Luz Aurora Julián Vda. Alam.

**Abogados:** Licda. Ana Judith Alma Iglesias y Dr. Mariano Germán Mejía.

**Recurrido:** José Ricardo Zuluaga Alam.

**Abogados:** Dres. Vilma Cabrera Pimentel, Fabián Cabrera F. y Orlando Sánchez.

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

*Rechaza*

Audiencia pública del 2 de agosto del 2006.

Preside: Pedro Romero Confesor.

### **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 Luz Aurora Julián Vda. Alam, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 023-0028741-0, domiciliada y residente en la calle Duarte No. 38, de la ciudad de San Pedro de Macorís, contra la sentencia de fecha 15 de febrero del 2005, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Ana Judith Alma Iglesias, por sí y por el Dr. Mariano Germán Mejía, abogados de la recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Vilma Cabrera Pimentel, por sí y por los Dres. Fabián Cabrera F. y Orlando Sánchez, abogados del recurrido José Ricardo Zuluaga Alam;

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 6 de abril del 2005, suscrito por el Dr. Mariano Germán Mejía y la Licda. Ana Judith Alma Iglesias, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0089430-2 y 001-0776597-6, abogados de la recurrente, 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 6 de mayo del 2005, suscrito por los Dres. Fabián Cabrera F., Orlando Sánchez y Vilma Cabrera Pimentel, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0108433-3, 001-0122182-8 y 001-0065518-2, respectivamente, abogados del recurrido;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997; y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 15 de marzo del 2006, 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 de Venta), en relación con el Solar No. 5 de la manzana No. 101 del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Pedro de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 10 de julio del 2002, su Decisión No. 18, cuyo dispositivo dice así: **APrimero:** Que debe declarar y declara, la nulidad del contrato de venta, intervenido entre los señores Luz Aurora Julián Vda. Alam y José Ricardo Zuluaga

Alam, de fecha 9 de enero del año 1995, legalizado por la Dra. María Cristina Peña Marrero; **Segundo:** Que debe ordenar y ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, la cancelación de la Carta Constancia del Certificado de Títulos sin número, que ampara el Solar No. 5, de la Manzana No. 101, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Pedro de Macorís, expedido a favor del señor José Ricardo Zuluaga Alam, de fecha 4 de junio del año 2001; **Tercero:** Que debe ordenar y ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, mantener la vigencia del Certificado de Título No. 83-120, que ampara el Solar No. 5, Manzana No. 101, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Pedro de Macorís, con una extensión superficial de 342 Mts2., 76 Dcms., expedido a favor de las señoras Luz Aurora Julián Danuz Vda. Alam y Dra. Lourdes Julián Danuz, expedido en fecha 31 de mayo del año 1983@; b) que recurrida en apelación dicha decisión por el Dr. José Ricardo Zuluaga Alam, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 15 de febrero del 2005, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **APrimero:** Acoge en la forma por los motivos de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto por el Dr. José Ricardo Zuluaga Alam, contra la decisión No. 18 de fecha 10 de julio del 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con el Solar No. 5, de la Manzana No. 101, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Pedro de Macorís; **Segundo:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por los Dres. Fabián Cabrera F., Orlando Sánchez, Vilma Cabrera Pimentel, en representación del Dr. José Ricardo Zuluaga Alam, por procedentes y ajustarse a la ley; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones vertidas en audiencia por la Licda. Ana Judith Alma y el Dr. Mariano Germán, en representación de la Sra. Luz Aurora Julián Vda. Alam, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Cuarto:** Se declara inadmisibile por prescripción la litis sobre derecho registrado, interpuesta por la Sra. Luz Aurora Julián Vda. Alam, representada por el Dr. Mariano Germán y Licda. Ana Judith Alma Iglesias, por falta de derecho, tal como la prescripción de la acción; **Quinto:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, mantener vigente y con toda su fuerza de ley la Carta Constancia, inscrita en el Certificado de Título sin número que ampara el derecho de propiedad del Dr. José Ricardo Zuluaga Alam, dentro del Solar No. 5 de la Manzana No. 101 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de San Pedro de Macorís, de fecha 4 de junio del 2001; **Sexto:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, levantar cualquier oposición que afecte el inmueble objeto de esta litis@;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta de ponderación y ausencia de motivos acerca de documentos decisivos del proceso y de las declaraciones de testigos; **Segundo Medio:** Violación del artículo 1304 del Código Civil;

Considerando, que en los dos medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su examen por su correlación, la recurrente alega en síntesis: a) Que el Tribunal a-quo para fallar el caso en la forma que lo hizo, sobre el fundamento de que como el contrato de venta fue firmado el 9 de enero de 1995 y la demanda en nulidad se introdujo el 22 de junio del 2001, o sea, seis (6) años después, se demuestra que la acción estaba prescrita de acuerdo con el artículo 1304 del Código Civil; que al decidir el asunto sobre la base de ese razonamiento se incurrió en falta de ponderación de documentos decisivos y de las declaraciones de los testigos, dejando su sentencia sin base legal y con motivos insuficientes que justifican su casación; b) que el recurrido propuso ante el Tribunal a-quo la prescripción de la acción, en virtud del artículo 1304 del Código Civil, pero que, si bien es cierto que dicho texto legal

establece un plazo para la prescripción de cinco (5) años a partir de la fecha del contrato, no es menos cierto que también dispone que en el cómputo del plazo de prescripción no se cuenta, sino desde el día en que cesa la violencia y, que ésta se ejerció por el recurrido José Ricardo Zuluaga Alam, contra la recurrente Luz Aurora Julián Vda. Alam, hasta momentos inmediatos o muy cercanos a la fecha en que fue sometida la demanda y, aún después de introducirse la misma, puesto que fue una actitud permanente del recurrido para que la recurrente no introdujera ninguna acción, tal como ella lo declaró, al expresar que tenía miedo de que el recurrido José Ricardo Zuluaga Alam le hiciera daño a sus hijas y solicitó antes de ser interrogada la asignación de seguridad para ella, por temor a lo que pudiese hacerle él; que asimismo el tribunal dejó de ponderar las comprobaciones hechas por el tribunal de primer grado respecto que las situaciones de hecho relativas a la violencia permanente que se mantuvo entre las partes aún después de la firma del contrato, que de haberlo examinado hubiese llegado a la convicción de que la prescripción del artículo 1304 del Código Civil no había comenzado a correr al momento de introducirse la demanda en Nulidad de Contrato de Venta y hubiese podido establecer que aún después de introducida la demanda, persistía la violencia contra la recurrente, que es una persona de edad avanzada; que esas faltas de ponderación de hechos establecidos que conducían a fijar el punto de partida de la prescripción en un período más allá de la firma del contrato constituye un desconocimiento y aplicación incorrecta de la segunda parte del artículo 1304 del Código Civil; pero,

Considerando, que de conformidad con lo que establece el párrafo único del artículo 134 de la Ley de Registro de Tierras y en atención a la solicitud que en tal sentido ha formulado la recurrente en su memorial introductorio, se ha solicitado del Tribunal de Tierras la remisión a esta Corte del expediente matriz que reposa en los archivos de dicho tribunal, lo que se ha cumplido, procediéndose al estudio y examen detenido de todos los documentos que conforman el mismo, así como los que han depositado las partes en el expediente relativo al presente recurso de casación;

Considerando, que en lo que se refiere al primer medio de casación en el cual se invoca falta de ponderación de documentos decisivos y de las declaraciones de los testigos, el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto que la recurrente concluyó en la última audiencia celebrada por el Tribunal a-quo el día 15 de julio del 2003, en relación con el asunto solicitando: Ael rechazamiento del recurso de apelación interpuesto por José Ricardo Zuluaga Alam y la confirmación de la Decisión No. 18 del 10 de julio del 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, por los motivos expuestos en la misma y los que expuso en el escrito depositado@; que, en primer lugar, en el primer AVisto@ de la sentencia impugnada se expresa lo siguiente:

AVisto: la Decisión No. 18, de fecha 10 de julio del año 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación de nulidad de contrato de compraventa, dentro del Solar No. 5, de la Manzana No. 101, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Pedro de Macorís@; que igualmente en el tercer visto de la misma página de dicho fallo se da constancia de lo siguiente: AVisto: los demás documentos que conforman este expediente@; que estas constancias en la decisión impugnada ponen de manifiesto que los jueces que la dictaron examinaron los documentos depositados por las partes;

Considerando, que en segundo lugar, si bien es cierto que el depósito de un documento obliga a los jueces a tomarlo en cuenta, también lo es, que una cosa es que el documento se someta a título de información y, otra que se pida por conclusiones formales decisión

expresa sobre la totalidad o partes precisas de su contenido; que, según se desprende del presente examen, los documentos a que hace referencia la recurrente fueron depositados sin especificación definida alguna, a fines generales, en ocasión de su demanda en nulidad del contrato de venta en discusión y no para que se decidiera, de modo expreso y particular, el alcance de los alegados documentos, aunque el mismo quedó implícitamente fallado, al declarar prescrita la acción;

Considerando, que en tercer lugar, en el caso de la especie, las declaraciones de los informantes fueron consideradas por el Tribunal a-quo como **A**interesadas@, es decir, afectadas de manifiesta parcialidad hacia la recurrente; que al hacerlo así dicho tribunal ha ejercido su facultad de apreciación, dado que los jueces del fondo gozan de un poder soberano para apreciar y ponderar la sinceridad y el valor de los testimonios que son prestados ante ellos, lo que escapa al control de la casación; que en tales condiciones el medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en lo que respecta al segundo medio, la recurrente alega violación al artículo 1304 del Código Civil sobre el fundamento de que el plazo de la prescripción de cinco (5) años a que se refiere dicho texto legal, comienza a correr, en caso de violencia, el día en que ésta cesa y que en la especie, la misma aún se mantiene contra la recurrente por parte del recurrido tal como ella declaró al tribunal, agregando, que en la misma violación incurrió el tribunal al dejar de ponderar la decisión de primer grado; pero,

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: **A**Que la demanda en Nulidad del Contrato de Venta está basada en que el acto de transferencia fue firmado por la Sra. Luz Aurora Julián Vda. Alam, debido a los actos de violencia ejercidos por el Dr. José Ricardo Zuluaga Alam y la avanzada edad de dicha señora, pero en el expediente no hay prueba alguna que no sea la declaración de los informantes, quienes además son partes interesadas, ni tampoco se ha depositado ningún documento que pruebe que la vendedora tenga deterioro mental, ni que haya sido declarada interdicta, lo cual, a su vez la inhabilitaría para actuar como demandante, que es como figura en el expediente; que, al estudiar la documentación del expediente, este tribunal ha podido establecer que en fecha 9 de enero de 1995, la Sra. Luz Aurora Julián Vda. Alam, de generales que constan en este expediente, le transfiere a su nieto Dr. José Ricardo Zuluaga Alam, el 50% o sea 171.38 Mts2., y sus mejoras, por la suma de RD\$425,000.00, correspondiente al Solar No. 5, de la Manzana No. 101, del Distrito Catastral No. 1 del municipio de San Pedro de Macorís; que la demanda de la Sra. Luz Aurora Julián Vda. Alam, fue introducida en fecha 21 de junio del 2001, es decir, seis (6) años después, lo cual viene a demostrar que su acción está prescrita, de acuerdo al Art. 1304 del Código Civil y por aplicación de las mencionadas disposiciones legales, la acción instada por la Sra. Luz Aurora Julián Vda. Alam, es inadmisibile, por haber sido interpuesta después de vencidos cinco (5) años@;

Considerando, que de conformidad con el artículo 2251 del Código Civil: **A**La prescripción corre contra toda clase de personas a no ser que se encuentren comprendidas en alguna excepción establecida por una ley@;

Considerando, que el artículo 1304 del Código Civil dispone lo siguiente: **A**Art. 1304.- 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 cinco (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 de conformidad con dicho texto legal, la nulidad resultante del error, de la violencia o del dolo, se trata de una nulidad relativa que no puede ser propuesta más que por la parte cuyo consentimiento alega estar afectado de uno de esos vicios;

Considerando, que de acuerdo con la doctrina el inciso tercero del artículo 1304 ya citado, no es aplicable a los actos de los mayores que no han sido objeto de protección;

Considerando, que es a aquel que pretende que el plazo no ha comenzado a correr desde el día de la fecha del contrato, a quien incumbe probar que el plazo comienza a correr en una fecha posterior a la del mismo; que por consiguiente, el que demanda la nulidad de un acto por violencia debe probar el momento en que la violencia ha cesado, prueba que la recurrente no ha aportado tal como se establece en la sentencia impugnada;

Considerando, que en cuanto al alegato de que no fueron ponderadas las comprobaciones hechas por el tribunal de primer grado, el examen del fallo recurrido pone de manifiesto que para revocar la sentencia del 10 de julio del 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, citada en otra parte de esta decisión, el Tribunal a-quo no se fundamentó en la violencia alegada en la demanda de la recurrente y que no fue probada por ella, sino en que son hechos constantes y, no controvertidos, que conforme contrato de fecha 9 de enero de 1995, la recurrente vendió al recurrido el 50% o sea 171.38 metros cuadrados y sus mejoras del Solar No. 5 de la manzana No. 101 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de San Pedro de Macorís, por la suma de RD\$425,000.00 y que dicha vendedora, ahora recurrente, Luz Aurora Julián Vda. Alam, introdujo su demanda en nulidad de la referida venta, el día 21 de julio del 2001, o sea, seis (6) años después, por lo que de conformidad con lo que disponen los artículos 1304 del Código Civil y 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, declaró prescrita la acción y por tanto, inadmisibles por haber sido interpuesta después de vencidos los cinco (5) años a que se refiere el primero de dichos textos legales;

Considerando, que al declarar prescrita la acción que había ejercido la recurrente y demandante original, el Tribunal a-quo no tenía que entrar en mayores abundamientos, ni dar motivos que se refieren al fondo mismo de la demanda, ya que la prescripción así admitida hacía innecesaria toda ponderación al respecto, pues implicaba la extinción de los derechos de la demandante; que, por consiguiente, en el fallo impugnado no se ha incurrido en los vicios alegados por la recurrente; que, finalmente el examen de dicho fallo muestra que el mismo contiene una exposición completa de los hechos y circunstancias de la litis, que ha permitido verificar que en la especie, la ley ha sido bien aplicada, por lo que procede desestimar el segundo medio por carecer también de fundamento;

Considerando, que por tratarse de una litis entre ascendiente y descendiente, las costas pueden ser compensadas, de acuerdo con lo que disponen los artículos 131 del Código de Procedimiento Civil y 65, numeral 1 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Luz Aurora Julián Vda. Alam, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 15 de febrero del 2005, en relación con el Solar No. 5 de la Manzana No. 101, del Distrito Catastral No. 1 del municipio de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas.

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 2 de

agosto del 2006, años 163E 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)