

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 26 de diciembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Sormara Ramírez Reinoso y Eleyni Yicel Ramírez.
Abogados:	Licdos. Jesús Núñez Piñeiro y Pablo Rodríguez.
Recurridos:	Dorka María Álvarez Ramírez, Mayra Josefina García Castillo y compartes.
Abogados:	Licdos. José Iván Villavicencio y José David Castillo y Dr. Miguel E. Hilario Bautista.

*Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz*

#### EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **8 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Sormara Ramírez Reinoso y Eleyni Yicel Ramírez, contra la sentencia núm. 201800477, de fecha 26 de diciembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 20 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Sormara Ramírez Reinoso y Eleyni Yicel Ramírez, dominicanas, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 029-0014555-4, domiciliadas y residentes en la calle Amapola núm. 24, sector 21 de enero, municipio Higüey, provincia La Altagracia; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Jesús Núñez Piñeiro y Pablo Rodríguez, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 028-0011166-4 y 001-0733063-1, con estudio profesional abierto en la calle Club Rotario núm. 1, segundo nivel, *suite* 20, edif. plaza Doña Juana, municipio Higüey, provincia La Altagracia y domicilio *ad hoc* en la calle Danae núm. 64, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 31 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Dorka María Álvarez Ramírez, Mayra Josefina García Castillo, María Julia Reynoso Martínez, Demetrio Reynoso Álvarez, Rosa Julia Reynoso Álvarez y Víctor Daniel García de León, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0010497-6, 028-0034846-4, 029-0015293-1, 026-0115194-3 y 026-0123023-4 y del pasaporte núm. 1374112; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. José Iván Villavicencio y José David Castillo y al Dr. Miguel E. Hilario Bautista, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 028-0040528-0, 001-0246238-9 y 001-0522991-8, con estudio profesional abierto en la calle Colón núm. 29, municipio Higüey, provincia La Altagracia.

Mediante dictamen de fecha 5 de agosto de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 5 de febrero de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## II. Antecedentes

En ocasión de la litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta incoada por Euclides Ramírez contra Dorka María Álvarez Ramírez, Víctor Daniel García de León y María Josefina García, relativa a la parcela núm. 22, porción 152, DC. 48/3ra., municipio Miches, provincia El Seibo, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo, dictó la sentencia núm. 201500188, de fecha 13 de julio de 2015, la cual declaró inadmisibles las litis por haber prescrito la acción en justicia.

La referida decisión fue recurrida por Euclides Ramírez, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201800477, de fecha 26 de diciembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación, interpuesto por el señor Euclides Ramírez, en contra de la sentencia No. 201500188, de fecha 13 de julio 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de El Seibo, con relación a la Parcela No. 22, porción 170, del distrito catastral No. 48.3ra., del municipio de Miches, provincia El Seibo, y en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida.*

**SEGUNDO:** *Condena a los señores Sormara Ramírez Reynoso, Eleine Gissel Ramírez Cordones y Altagracia Reynoso De la Rosa, en calidad de sucesores del de cujus Euclides Ramírez, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Licdo. Jesús Núñez Piñeyro, abogado que hizo la afirmación correspondiente. TERCERO: Ordena el desglose de los documentos que conforman el expediente, una vez esta sentencia haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. CUARTO: Ordena a la secretaria general de este tribunal superior, que proceda a remitir la sentencia al Registrador de Títulos de El Seibo, para los fines de lugar, una vez la presente adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (sic).*

## III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Inobservancia del objetivo que se persigue en el presente proceso, cuya inobservancia consiste en no darle mérito al pedimento, que persigue la parte hoy recurrente el cual no es más que, pronunciar la nulidad del documento de venta de fecha 20 de marzo del año 1985, por haber sido esta obtenida de manera fraudulenta al falsificar la venta del causante de los hoy recurrente. **Segundo medio:** Incorrecta aplicación de la ley y del derecho, criterio que contradice las altas cortes como son la Suprema Corte de Justicia y el Tribunal Constitucional en lo referente a las opiniones de estas altas cortes referente a los documentos afectados de fraude y sus consecuencias, negligencia e inobservancia de aplicar como jueces de fondo el ponderar que le confiere al tribunal acuo, de decidir sobre la apreciación en una operación de actos determinados”.(sic)

## IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

### **Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1º de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar el primer y segundo medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el

tribunal *a quo* no contestó las conclusiones principales sobre la nulidad del acto de venta de fecha 20 de marzo de 1985 por haberse realizado de manera fraudulenta, por lo que la decisión impugnada no conoce el objetivo perseguido, violando así los preceptos constitucionales del debido proceso y derechos fundamentales como el derecho de propiedad. Que el tribunal *a quo* no evaluó el fraude cometido contra su causante, así como vulneró el régimen de la prueba, al no verificar el nexo entre los elementos probatorios aportados.

La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que mediante acto de venta de fecha 20 de marzo de 1985, Euclides Ramírez vendió a favor de Jacobo García, la parcela núm. 22, DC. 48. /3ra., municipio Miches, provincia El Seibo; b) que en fecha 22 de julio de 1986 fue expedido por el Registro de Títulos de El Seibo, el certificado de títulos núm. 84-14, que ampara el derecho de propiedad sobre la referida parcela a favor de Jacobo García; c) que en fecha 19 de diciembre de 2014, Euclides Ramírez incoó por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del El Seibo, la demanda en nulidad de venta, la cual fue declarada inadmisibles por prescripción; d) que dicha decisión fue recurrida por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, recurso que fue rechazado mediante la sentencia hoy impugnada.

Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Que este Tribunal Superior de Tierras, después haber instruido el caso y examinado los documentos y demás hechos del presente proceso, ha podido comprobar lo siguiente: a. Que conforme copia del Certificado de título No. 85-8 Bis, (cancelado) expedido por Registro de títulos de Santo Domingo el 14 de octubre de 1985, el señor Euclides Ramírez, era propietario de la Parcela No. 22, porción 170, del D.C. No. 48.3ra., del municipio de Miches, provincia El Seibo, de una cantidad de (9) Has., 56 As., 47 Cas., con sus mejoras de árboles frutales y cercas de alambres de púas. b. Que conforme acto de venta de fecha 20 de marzo de 1985, notariado por el Dr. Freddy Gustavo Adolfo Félix Isaac, notario publico del municipio de La Romana, el señor Euclides Ramírez, vendió en favor del señor Jacobo García, la cantidad de 152 tareas de terrenos de los denominados del Estado Dominicano, situados en la sección Las Lizas, del municipio de Miches, provincia de El Seibo, dentro de la Parcela No. 22 del Distrito catastral No. 48.3ra., del municipio de Miches, provincia El Seibo. c. Que atendiendo al supra indicado acto, fue expedido por Registro de títulos de El Seibo en fecha 22 de julio de 1986, el certificado de título No. 84-14, a favor de Jacobo García, que acredita su derecho de propiedad sobre el inmueble. d. Que mediante instancia depositada ante el tribunal de tierras de Jurisdicción Original de El Seibo, el 19 de diciembre del año 2014, contentiva de la litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, interpuesta por el señor Euclides Ramírez, el citado tribunal declaró inadmisibles por prescripción la misma. Que en esencia, la parte recurrente pretende la nulidad del acto de venta, intervenido por los señores Euclides Ramírez y Jacobo García, el 20 de marzo de 1985; Que conforme al artículo 2262 del Código Civil, todas las acciones, tanto reales como personales, prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título, ni que pueda oponérsele la excepción que se aduce de la mala fe; que habiendo transcurrido más de veinte años desde la fecha de la realización del acto de venta impugnado y la interposición de la referida litis, es obvio que la referida demanda está prescrita, pues el plazo para interponer la misma se encontraba ventajosamente vencido, acarreado ineludiblemente su inadmisibilidad tal como lo hizo el tribunal de primer grado, y consecuentemente, la confirmación de la sentencia apelada, por haber sido dictada apegada a los hechos" (sic).

Del examen de la sentencia impugnada se advierte, que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado la cual declaró la inadmisibilidad de la demanda en nulidad de acto de venta por haber prescrito la acción.

Contrario a lo planteado por la parte recurrente, no era deber del tribunal *a quo* valorar la procedencia de las pretensiones principales de la demanda, ni verificar los medios de pruebas aportados

tendientes a contestar las conclusiones relativas a la nulidad del acto de venta, pues el artículo 62 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que las inadmisiones son medios de defensa por las cuales se busca eludir el examen al fondo de las pretensiones de las partes, es decir, su finalidad es impedir la ponderación del objeto principal de la acción incoada, por el incumplimiento de las condiciones previas de las cuales debe estar revistada la acción.

Al versar la decisión objeto del recurso de apelación exclusivamente sobre el conocimiento de un medio de inadmisión, los cuales por su naturaleza impiden el examen al fondo de las pretensiones de las partes y al proceder el tribunal *a quo* a constatar, de manera individual, que la demanda original era inadmisibile por haber prescrito la acción, no constituye una vulneración del derecho de propiedad como destaca la parte recurrente, pues si bien el derecho de propiedad es un derecho fundamental y por la naturaleza de la ley que lo rige es imprescriptible, no así el ejercicio de la acción judicial tendente a demandar la nulidad de actos ejecutados sobre ese derecho de propiedad, lo cual está sujeto a la más amplia prescripción, criterio sostenido por esta Tercera Sala, que establece que la acción para impugnar un acto de venta de terrenos registrados prescribe a los veinte años, por aplicación del artículo 2262 del Código Civil.

Declarada la prescripción de la acción y verificando su procedencia en ocasión del recuso de apelación interpuesto, el tribunal *a quo* estaba impedido de examinar las pruebas con las cuales la parte recurrente pretendía probar la nulidad demandada, lo que corresponde a un correcto ejercicio judicial y orden procesal, en el que la procedencia de un medio de inadmisión de esa naturaleza impedía todo examen al fondo, por lo que el tribunal *a quo* no incurrió en las violaciones alegadas.

Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hechos y de derecho que la sustentan, en tanto esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha apreciado que se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, motivo por el cual procede rechazar el recurso de casación.

Que al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

#### V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

### FALLA

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Sormara Ramírez Reinoso y Eleyni Yisel Ramírez, contra la sentencia núm. 201800477, de fecha 26 de diciembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los abogados de la parte recurrida los Lcdos. José Iván Villavicencio y José David Castillo y el Dr. Miguel E. Hilario Bautista.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico. Cesar José García Lucas, Secretario General.

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

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)