

---

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 6 de diciembre 2016.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Félix Antonio Rodríguez Reynoso.
Abogado:	Lic. Francisco de la Cruz Santana.
Recurrido:	José Radhamés Holguín.
Abogado:	Lic. Leopoldo de Jesús Cruz Estrella.

*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 Félix Antonio Rodríguez Reynoso, contra la sentencia núm. 201600015, de fecha 6 de diciembre 2016, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 9 de febrero de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Félix Antonio Rodríguez Reynoso, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 032-0001436-7, con elección de domicilio en el estudio profesional de su abogado apoderado el Lcdo. Francisco de la Cruz Santana, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-00037010-9, con estudio profesional abierto en la avenida Juan Pablo Duarte núm. 40-A, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la avenida 25 de Febrero núm. 616-A, sector Villa Olímpica, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 29 de marzo de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por José Radhamés Holguín, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2377800-8, domiciliado y residente en Estados Unidos de América y accidentalmente en la calle Principal núm. 18, sector Canca La Piedra, municipio Tamboril, provincia Santiago, y demás sucesores de Fermín Holguín Henríquez; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Leopoldo de Jesús Cruz Estrella, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0191672-8, con estudio profesional abierto en la calle Vicente Estrella núm. 7, edif. A. Gutiérrez, módulos B-5 y B-6, segundo nivel, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la calle José Reyes núm. 142 altos, sector San Carlos, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 1° 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 presente recurso de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el día 5 de febrero de 2019, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F. 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, relativa a la parcela núm. 584, DC. 4, municipio Tamboril, provincia Santiago, incoada por Félix Antonio Reynoso Rodríguez, actuando por sí y en representación de los sucesores de María Elías Reynoso Santana, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago dictó la sentencia núm. 20140950, de fecha 24 de noviembre de 2014, la cual rechazó la demanda original.

La referida decisión fue recurrida por Félix Rodríguez Reynoso, actuando por sí y por los sucesores de María Elia Reynoso Santana, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201600015, de fecha 6 de diciembre de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** Pronuncia el defecto en contra de la parte recurrente señor Félix Antonio Rodríguez Reynoso y sucesores de la señora María Elia Santana de Reinoso, representado por el Licenciado Francisco De La Cruz Santana, por falta de concluir. **SEGUNDO:** Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Francisco De La Cruz Santana, en representación del señor Félix Antonio Rodríguez Reynoso y sucesores de la señora María Elías Santana De Reynoso, contra de la sentencia inmobiliaria número 2140950, de fecha 24 de noviembre de 2014, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala No. 1, de Santiago, por los motivos expuestos. **TERCERO:** Confirma en todas sus partes la sentencia recurrida. **CUARTO:** Condena al señor Félix Antonio Rodríguez Reynoso, quien actúa por sí y en representación de los demás sucesores de María Elías Reynoso (Marola), al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Lic. Leopoldo de Js. Cruz Estrella, quien afirma estarla avanzando en su totalidad. (sic)

## III. Medio de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio:** Mal aplicación de la ley".

## 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 único medio de casación propuesto la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* hizo una mala aplicación de la ley y con ello incurrió en violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, al no tomar en consideración el pedimento esencial del recurso de apelación consistente en la declaratoria de nulidad del acto de venta de fecha 22 de junio de 1965, por ser violatorio al artículo 57 de la Ley del Notariado, pues no cumplió con la formalidad de la firma de 2 testigos, dado que la presunta vendedora no sabía firmar; que el tribunal *a quo* motivó su decisión en que no fueron aportados los medios probatorios pertinentes, cuando el único elemento a aportar era el acto impugnado; además pronunció el defecto de la parte recurrente por falta de concluir, cuando las conclusiones que debió ponderar estaban vertidas en la instancia introductiva del recurso, por cuanto en materia de tierras el defecto no tiene la misma aplicación que en materia civil.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la

jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que en fecha 22 de junio de 1965, María Elías Reynoso Santana vendió a Fermín Holguín Henríquez todos los derechos sucesorales que le correspondían sobre la parcela núm. 584, DC. 4, municipio Tamboril, provincia Santiago, heredados de su causante María Elías Santana de Reinoso; b) que Félix Antonio Rodríguez Reynoso y los sucesores de María Elías Santana de Reinoso, bajo el alegado de que la firma de la vendedora fue falsificada, incoaron un litis sobre derechos registrados en nulidad del acto de venta de 1965; c) que la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, mediante sentencia núm. 2140950, de fecha 24 de noviembre de 2014, rechazó la demanda original; d) que no conforme con ese fallo, la actual parte recurrente Félix Antonio Reynoso Rodríguez, por sí y en representación de los sucesores de María Elías Reynoso Santana, interpusieron un recurso de apelación, declarándose el defecto por falta de concluir en su contra y rechazando el recurso el tribunal *a quo*, confirmando la sentencia recurrida, ahora impugnada en casación.

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

"Que este tribunal comprueba que la parte recurrente fue citada a comparecer a concluir a la audiencia de fondo celebrada en este Tribunal Superior de Tierras en fecha 24 de noviembre del año 2016, mediante acto No. 812/2016 de fecha 05/10/2016, del ministerial Jorge Luís Espinal Alguacil Ordinario del Tribunal Especial de Tránsito No. 3, de Santiago, notificando al Licenciado Francisco De La Cruz Santana, abogado representante del señor Félix Antonio Rodríguez Reynoso y sucesores de la señora María Elías Santana De Reinoso, que la parte recurrida señor José Radhamés Holguín, representada por el Licenciado Leopoldo de Jesús Cruz Estrella, solicitó que se pronuncie el defecto de la parte recurrente por falta de comparecer a concluir en la audiencia de fondo. Que por los motivos antes expuestos se pronuncia el defecto de la Parte Recurrente por falta de comparecer; sin embargo la parte recurrida, concluyó al fondo del recurso en virtud de lo que establece el artículo 30 párrafo II de la ley 108-05 de registro inmobiliario (...) Que la parte demandante hoy recurrente no ha podido establecer por medios de pruebas fehacientes ni en primer grado, ni en apelación, la falsificación del acto de venta de fecha veintidós (22) de junio del año mil novecientos sesenta y cinco (1965) con firmas legalizadas por el Licenciado Claudio Isidor Acosta, notario público de los del número para el municipio de Moca, mediante el cual la señora María Elías Reinoso Santana, vendió al señor Fermín Holguín Henríquez (comprador) todos los derechos que le corresponden sobre diez (10) tareas dentro de la parcela No. 584 del Distrito Catastral No. 04 del municipio Peña Tamboril, Santiago de Los Caballeros, toda vez que se trató de una simple afirmación de nulidad de firma, que además no solicitaron al tribunal ninguna medida tendente a aportar la prueba, por lo que, tal como lo comprobó el tribunal de primer grado, ha quedado evidenciado que la misma carece de fundamento y base legal, por lo que procede rechazar el recurso de apelación, acogiendo las conclusiones de la parte recurrida por ser justas y reposar en pruebas legales". (sic)

El examen de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo*, luego de comprobar que la parte recurrente no compareció a la audiencia de conocimiento del fondo no obstante haber sido citada en el domicilio de su abogado apoderado, a solicitud de la parte recurrida, pronunció su defecto y conoció el fondo del recurso. Al analizar el expediente, concluyó que la parte recurrente (demandante original) no había aportado las pruebas que demostraran la falsificación de firma alegada y justificaran la declaratoria de nulidad del acto impugnado.

Respecto al defecto, ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia lo siguiente: *Si el abogado del apelante no concluye, el abogado del recurrido, a su elección, solicitar que sea pronunciado el defecto y el descargo puro y simple de la apelación o que sea examinado el fondo del asunto* (9); y en la sentencia impugnada se verifica que el tribunal *a quo*, ante el defecto del apelante y las conclusiones al fondo presentadas de la parte recurrida, procedió, como era su obligación, a fallar el fondo del asunto.

La parte recurrente aduce que el tribunal *a quo* incurrió en violación del artículo 141 del Código de

Procedimiento Civil, por carecer la sentencia recurrida de motivación y de fundamentos precisos.

Es necesario señalar que los Tribunales de Tierras son jurisdicciones especiales regidas por la ley que los creó, conjuntamente con sus reglamentos; que los requisitos establecidos por el referido artículo 141 del Código de Procedimiento Civil quedaron incorporados o subsumidos en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, y que consagra que debe contener los motivos en que se funda la sentencia. Del estudio de la sentencia se extrae que el tribunal *a quo* verificó que la parte recurrente Félix Antonio Rodríguez Reynoso y compartes pretendían que fuera anulado el acto de venta de fecha 22 de junio de 1965, suscrito por María Elías Santana Reinoso mediante el cual vende sus derechos sucesorales sobre el inmueble a Fermín Holguín Henríquez, bajo el alegato que la firma de la vendedora fue falsificada y que al no saber firmar el acto impugnado, debió contar con dos testigos.

En ese sentido, es preciso resaltar que esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado que: *La apreciación que realizan los jueces de fondo de los medios probatorios pertenece al dominio de sus poderes soberanos, lo que escapa a la censura de la casación, salvo que les otorguen un sentido y alcance errado, incurriendo en desnaturalización.* En la especie, el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* constató que la parte recurrente se limitó a sustentar sus pretensiones en alegatos, sin presentar pruebas fehacientes ni solicitar medida de instrucción alguna que condujera a determinar la nulidad presentada.

Contrario al alegato de la actual parte recurrente de que la sola presentación del acto impugnado bastaba para demostrar la nulidad de acto del acto de venta, habiéndose alegado que la vendedora no sabía firmar debió aportar otros medios probatorios que pusieran a los jueces de fondo en condiciones de comprobar esas irregularidades; razón por la que el tribunal *a quo*, al estatuir con base en la falta de pruebas, tal y como lo había determinado el tribunal de primer grado, no incurrió en los vicios examinados, por lo que deben ser desestimados.

Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, comprobar que en el presente caso se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por el cual procede rechazar el recurso de casación.

El artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación dispone que toda parte que sucumba en el curso de casación 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 Félix Antonio Rodríguez Reynoso, contra la sentencia núm. 201600015, de fecha 6 de diciembre de 2016, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo 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 del Lcdo. Leopoldo de Jesús Cruz Estrella, abogado de la parte recurrida, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés A. Ferrer Landrón y 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)