
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 17 de enero del 2019.

Materia: Tierras.

Recurrente: Ana Rodríguez Guzmán.

Abogados: Lic. Fausto Alanny Then Ulerio y Licda. Juana Mercado Polanco.

Recurrido: Alexis Juma.

Abogados: Dr. Ramón Antonio Javier Solano y Lic. José Ramón Santos Reynoso.

Juez ponente: Mag. 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 **28 de octubre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Ana Rodríguez Guzmán, contra la sentencia núm. 2019-0010, de fecha 17 de enero del 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 24 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Ana Rodríguez Guzmán, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 060-0009878-7, domiciliada y residente en el paraje Abreu, municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Fausto Alanny Then Ulerio y Juana Mercado Polanco, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 071-0031129-4 y 058-0008512-7, con estudio profesional abierto en la calle General Emilio Conde núm. 58, del municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez y domicilio *ad hoc* en oficina del Lcdo. Alberto Antonio Silvestre, ubicada en la calle respaldo Los Robles núm. 4, local núm.9, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 19 de junio del 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Alexis Juma, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 060-0009759-9, domiciliado y residente en la calle Principal Abreu, del municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez; quien tiene como abogados constituidos al Dr. Ramón Antonio Javier Solano y al Lcdo. José Ramón Santos Reynoso, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 070-0027429-4 y 071-0027218-1, con estudio profesional abierto en la calle Prolongación 27 de Febrero, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez y domicilio *ad hoc* en la calle Hermana Roque Martínez esq. Luis F. Thomen, edif. Vanessa I, apto. 2B, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 27 de septiembre 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 20 de octubre de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuca, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato y transferencia, relativa a la parcela núm. 62 del DC. 3, del municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, incoada por Alexis Juma contra Ana Rodríguez Guzmán, la Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez dictó la sentencia núm. 0227201600022, de fecha 26 de enero de 2016, la cual rechazó la solicitud de transferencia y declaró nulo el contrato de venta de fecha 20 de julio de 2001.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Alexis Juma, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2019-0010, de fecha 17 de enero de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Acoge como bueno y válido, en cuanto a la forma y de manera parcial en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha cinco (05) de abril del año Dos Mil Dieciséis (2016), incoado por el señor Alexis Juma, en contra de la sentencia Núm.0227201600022, dictada en fecha veintiséis (26) de enero, del año dos mil dieciséis (2016), por la Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, por haberse hecho en tiempo hábil y de conformidad a los textos legales que rigen la materia. SEGUNDO:* *Acoge parcialmente las conclusiones de la parte recurrente, dadas en la audiencia celebrada por esta Corte, en fecha once (11) de octubre del año 2018, por las razones que anteceden precedentemente. TERCERO:* *Rechaza las conclusiones de la parte recurrida, dadas en la audiencia celebrada por este tribunal, en fecha once (11) de octubre del año 2018, por los motivos que anteceden. CUARTO:* *Condena a la parte recurrida, señora Ana Rodríguez Guzmán, al pago de las costas procedimentales en favor y provecho del Licdo. José Ramón Santos Reynoso y el Dr. Ramón Antonio Javier Solano, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte. QUINTO:* *Revoca en todas sus partes, la sentencia marcada con el No.0227201600022, dictada en fecha 26, del mes de enero del 2016, dada por la Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María Trinidad Sánchez, para que en lo adelante rija de la manera siguiente: SEXTO:* *Acoge como bueno y válido el contrato de venta bajo firma privada de fecha 20 de julio, del año 2001, concertado entre los señores Ana Rodríguez Guzmán, vendedora y el señor Alexis Juma, comprador, instrumentado por el Dr. July Alfonso Acosta Martínez, abogado notario de los del número y para el municipio de Río San Juan. SÉPTIMO:* *Se rechaza el pedimento hecho por la parte recurrente en el ordinal tercero de sus conclusiones en cuanto a ordenar el deslinde de la parcela de referencia, ya que esto equivale a un procedimiento privado que el interesado deberá requerir por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes como trabajo técnico. OCTAVO:* *Ordena al Registrador de Títulos de María Trinidad Sánchez, la transferencia del derecho de propiedad ascendente a una porción de terreno de 2,362.05 mts², ubicados dentro del ámbito de la parcela No. 62, del D.C. No. 03, del municipio de Cabrera, a nombre del señor Alexis Juma, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral, No. 060-0009759-9, domiciliado y residente en la sección Abreu, del municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez” (sic).*

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Errónea aplicación del derecho. **Segundo medio:** Contradicción en las motivaciones y alegatos en la misma sentencia. **Tercer medio:** Falta de base legal. **Cuarto medio:** errónea y no ponderación y de pruebas Aportadas. **Quinto medio:** desnaturalización de los hechos. **Sexto medio:** Violación al principio de imparcialidad durante la etapa de instrucción o desarrollo del proceso, así como en la sentencia dictada” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el 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 y el artículo 1° 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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

9. Para apuntalar el primero, segundo, tercer, cuarto y quinto medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea aplicación del derecho y en falta de base legal, al ordenar la ejecución del contrato de venta de fecha 20 de julio de 2001, ignorando la falta de consentimiento de la vendedora, comprobada mediante la experticia caligráfica realizada por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif), que descartó como medio de prueba, aún siendo realizada por la institución acreditada para esos fines. Asimismo, incurrió en contradicción, al rechazar mediante sentencia *in voce*, el pedimento de una nueva experticia por considerar suficiente y pertinente la que constaba en el expediente, no obstante la descartó en sus motivaciones, bajo el sustento de que no cumplió con los criterios de rigurosidad científica. Que el tribunal de alzada desnaturalizó la declaración de la parte recurrente, la cual reconoció haber realizado una venta verbal de una porción de terreno menor a la que indica el contrato, aspecto que corroboraron los testigos presentados.

10. La valoración de los medios 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 Ana Rodríguez Guzmán, era titular del derecho de propiedad sobre la parcela núm. 62 del DC. 3 municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez; b) que mediante contrato de fecha 20 de julio de 2001, Ana Rodríguez Guzmán vendió a favor de Alexis Juma, una porción de terreno de 2,362.5 metros cuadrados, en el ámbito del inmueble de referencia; c) que ante la imposibilidad de ejecución de contrato, Alexis Juma demandó en transferencia, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María Trinidad Sánchez, el cual rechazó la demanda y anuló el contrato de fecha 20 de julio de 2001, sustentado en la experticia caligráfica realizada por el Inacif, cuyo resultado indicaba que el contrato no fue suscrito por la hoy parte recurrente; d) que no conforme con la decisión la hoy parte recurrida apeló por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, la cual descartó los resultados de la experticia del INACIF, acogió el recurso de apelación y ordenó la transferencia de derecho, mediante la decisión ahora impugnada.

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

“Que luego de analizar todo lo concerniente con el caso que guarda nuestra atención, esta Corte inmobiliaria ha llegado a la conclusión de que real y efectivamente aunque el Instituto Nacional de Ciencias Forenses INACIF, haya determinado que del examen pericial realizado a la nombrada Ana Rodríguez Guzmán se determinara que la firma manuscrita estampada en el acto de venta bajo firmas privadas de dicha señora no es compatible con la firma y rasgos caligráficos de dicha señora, hemos observado la gran similitud existente en los tres documentos que yacen en el expediente como elementos de convicción, como por ejemplo, el acto de venta, de fecha 20, del mes de julio del 2001, concertado entre la señora Ana Rodríguez Guzmán, vendedora y el señor Alexis Juma, comprador, fotocopia de la cedula de identidad y electoral de la vendedora, y hoja en blanco en la que pusimos a dicha señora a firmar, y los tres documentos expuestos al escrutinio de esta Corte, se puede determinar con una precisión meridiana que en todos los documentos firmados por ella, es la misma firma que dicha señora acostumbra a realizar en todos los actos, tanto públicos como privados. Que en fecha 30 de octubre del 2017, los jueces que integran la terna para la instrucción, conocimiento y fallo de expediente, se trasladó al lugar donde está ubicada geográficamente la parcela en Litis, y en el lugar de los hechos, en medio de

los interrogatorios efectuados a las personas convocadas para tal efecto, dio como resultado a lo que a continuación se detalla: Primero, interrogamos a la recurrida, señora Ana Rodríguez Guzmán, la cual a preguntas que se le hiciera al respecto, se extrajo el siguiente resultado: Que de las respuestas dadas al respecto, unas afirmativas y otras dubitativas, este tribunal ha podido observar que real y efectivamente la señora de referencia vendió con todas las de la ley, al señor Alexis Juma la cantidad de 2, 362.5 metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la parcela marcada con el No. 62, del D.C. No. 3, del municipio de Cabrera, con sus respectivos límites, declaraciones estas, corroboradas por el alcalde pedáneo de esa demarcación, el señor Juan de Jesús García Pérez, en calidad de testigo, el cual expresó que la señora Ana Rodríguez Guzmán le había vendido parte de la tierra, sin especificar la cantidad exacta envuelta en el negocio, objeto de transacción, hace de 8 a 9 años, lo que nos da a entender que real y efectivamente fue concertado el acuerdo transaccional entre ambos, vendedora y comprador, de lo que se desprende la máxima: “a confesión de parte, relevo de pruebas”. Que en virtud de lo que establece de manera expresa el artículo 1323, del Código Civil Dominicano, cuando expresa que aquel a quien se le opone un acto bajo firma privadas, está obligado a confesar o negar su firma, sus herederos o causahabientes pueden concretarse a declarar que ellos no conocen la letra ni la firma de su causante, por lo que la señora Ana Rodríguez Guzmán confesó que había vendido al señor Alexis Juma la cantidad de terreno envuelto en la transacción económica en referencia, razones más que suficientes para que esta Corte de segundo grado, apruebe y acoja como bueno y válido el acto de venta, precedentemente señalado. Que si bien es cierto que el artículo 323 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, supletorio en la materia que nos ocupa, en virtud del Principio octavo y párrafo 2 del artículo 3 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que: “Los jueces no están obligados a adoptar el parecer de los peritos, si su convicción se opone a ello”, no menos cierto es, que la causa que origina que el resultado de la experticia caligráfica de referencia no sea acogida por este tribunal, no está sustentada en el hecho de que este órgano cuestione la importancia que procesalmente y como elemento probatorio tiene el peritaje en todo proceso judicial o que se pretenda fallar de acuerdo a una convicción subjetiva, sino que de modo específico, la experticia caligráfica realizada por el INACIF en el caso que nos ocupa, no cumplió con criterios de rigurosidad científica mínima, al no haber sido realizado teniendo como elemento de comparación, documentos que gocen de la formalidad necesaria para precisar no solamente la fecha en la cual fue estampada la firma de comparación, sino que pueda ser precisado el hecho de que dicha firma realmente corresponda a la señora Ana Rodríguez Guzmán (...) Que en virtud de lo antes expuesto, es criterio de este tribunal, que el informe pericial expedido por el INACIF fue llevado a cabo sin sujeción a las reglas que de forma objetiva deben ser cumplidas en toda experticia caligráfica para descartar que quien desconoce su firma en determinado documento no pueda haber cambiado de forma intencional la misma para escapar a la responsabilidad asumida en la convención suscrita, y siendo el caso de que los documentos que sirvieron para comparar la firma dubitado no cumplen en su mayor parte con ningún tipo de formalidad de certificación, registro o inscripción ante ninguna dependencia estatal o privada o bien no cuenta con fecha cierta, o bien fueron expedidos con posterioridad a la fecha del acto objeto de dubitación, por lo que es criterio objetivo de este tribunal, fundamentado en la carencia de objetividad científica de la experticia realizada por el INACIF que procede no tomar en cuenta el informe arrojado por el indicado perito (...) Que, después de este tribunal de segundo grado haber examinado y establecido en su justa dimensión el recurso de apelación del cual estamos apoderados contra la sentencia marcada con el No. 0227201600022, de fecha 26, del mes de enero del 2016, dada por la Sala Liquidadora del Tribunal de efectivamente, las conclusiones externas en dicho recurso, están adornadas de asideros jurídicos, habida-cuenta, de que el tribunal a-quo, hizo una errada aplicación del derecho y una incorrecta interpretación de los hechos, al no comprobar como al efecto fuera hecho por esta Corte de Alzada, donde en el descenso realizado por nosotros, determinados que real y efectivamente la señora Ana Rodríguez Guzmán, le vendiera al señor Alexis Juma, la cantidad de terreno que yace en el contrato de venta, el cual sirve de base como elemento de convicción, todo de conformidad con lo trazado por el artículo 1315, del Código Civil Dominicano, por lo que, este tribunal haciendo uso de sus facultades legales, revoca la sentencia

objeto de acción recursiva, y acoge como bueno y valido el acto de venta realizado entre ambas partes, es decir, entre la señora Ana Rodríguez Guzmán, vendedora y el señor Alexis Juma, comprador, y ordenar en consecuencia, la transferencia a su favor ” (sic).

12. El análisis de la decisión impugnada pone de relieve que para fallar como lo hizo, el tribunal a quo descartó los resultados de la experticia caligráfica practicada por el INACIF, por considerar que no fue realizada con la rigurosidad científica mínima, por lo que sustentó su decisión en las declaraciones de la parte recurrente.

13. El tribunal de alzada descartó la indicada experticia aún cuando mediante sentencia *in voce* había rechazado la solicitud de reiteración realizada por las partes, tras considerar suficiente el informe que ya constaba en el expediente. Es criterio de esta Tercera Sala, que *aunque el artículo 323 del Código de Procedimiento Civil dispone que los jueces no están obligados a adoptar el parecer de los peritos si su convicción se opone a ello, esto no significa que los jueces puedan discrecionalmente desestimar los resultados de una experticia realizada por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF) y proceder a sustanciar por sí mismos asuntos eminentemente científicos, como es el estudio técnico de la escritura, el cual descansa en comprobaciones y cotejos de carácter atinentes a la forma y estructura de los rasgos caligráficos, cuestión obviamente que debe estar a cargo de personas especialistas y competentes en el asunto, que actúan con ayuda de los instrumentos tecnológicos propios de la materia.*

14. Si bien los jueces de fondo motivaron su decisión al descartar la experticia practicada, los métodos utilizados por el tribunal para realizar la comprobación de la firma no se corresponden con la rigurosidad científica y técnica necesaria al evaluar que los rasgos caligráficos plasmados en el contrato pertenecían a la hoy parte recurrente; era deber del tribunal ordenar la nueva experticia a fin de que el órgano técnico, cumpliendo con los lineamientos de rigor, verificara si las firmas estampadas en el acto de compraventa eran o no de las partes suscribientes, como fue solicitado, máxime cuando no estableció que el expediente constarán los elementos suficientes para demostrar el hecho alegado.

15. De igual forma, de la decisión impugnada se deriva que en las declaraciones realizadas por la parte recurrente y por los testigos no se indicó de manera precisa y fuera de toda duda que la venta involucrara la cantidad de metros cuadrados consignados en el contrato cuestionado, lo que constituía el objeto del litigio, resultando desnaturalizadas las declaraciones al dar como ciertas afirmaciones que no fueron realizada por las partes de manera irrefutable, sino de forma dubitativa, tal como indica la decisión, incurriendo con ello en desnaturalización. *La desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza;* en la especie, el tribunal *a quo* no le dio el alcance debido a las declaraciones de la parte recurrente y los testigos, e incurrió en las violaciones alegadas al establecer como cierto hechos que no fueron comprobados con la rigurosidad técnica que requiere el caso, motivos por los cuales procede acoger los medios bajo examen y casar la decisión impugnada, sin necesidad de examinar el sexto medio de casación propuesto.

16. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 3° del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.

17. De conformidad con la parte *in fine* del párrafo 3° del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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: CASA la sentencia núm. 20190010, de fecha 17 de enero de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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