

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 14 de mayo de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrente: Mercedes Rafaela Espaillat Reyes.

Abogada: Dra. Mercedes Rafaela Espaillat Reyes.

Recurridos: Ingrid Martínez Amadis.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 3 de septiembre de 2014.  
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

## **DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, 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 Mercedes Rafaela Espaillat Reyes, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0012498-1, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 14 de mayo de 2012, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Víctor Manuel Lora Pimentel, en representación de la Dra. Mercedes Rafaela Espaillat, abogado de la recurrente;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación de fecha 4 de julio de 2012, el suscrito por la Dra. Mercedes Rafaela Espaillat Reyes, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0012498-1, abogado quien se representa a sí misma, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Vista la Resolución núm. 145-2013, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia el 16 de enero de 2013, mediante la cual declara el defecto de la co-recurrida Ingrid Martínez Amadis;

Que en fecha 19 de febrero de 2014, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 1° de septiembre de 2014, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad al magistrado Robert C. Placencia Alvarez, Juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del

recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de la Litis sobre Derechos Registrados dentro de la Parcela núm. 226-A-1-Ref-0, del Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó el 26 de mayo de 2011, la sentencia núm. 20112237, cuyo dispositivo figura transcrito en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre los recursos de apelación interpuestos contra esta sentencia, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha el 14 de mayo de 2012, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Se rechaza por los motivos precedentes el medio de inadmisión planteado por el Licdo. Huáscar José Andújar Peña, en representación de la Dra. Mercedes R. Espailat R., contra la demanda reconvenional planteada por la parte recurrida y no obstante se rechaza dicha demanda reconvenional por ser improcedente y mal fundada; **Segundo:** Se rechaza el pedimento planteado por el Licdo, Ramón Antonio Peña Guzmán en representación de la Sra. Mariela Familia Canario que impugnó en cuanto a la forma los recursos de apelación ya descritos y que constaran más adelante en este mismo dispositivo, por carecer de base legal; **Tercero:** Se acogen en cuanto a la forma y se rechazan en cuanto al fondo los recursos de apelación siguientes: 1.- El de fecha 8 de julio de 2011, suscrito por la Dra. Mercedes Rafaela Espailat Reyes, quien actúa por sí y representada por su abogado Dr. Julio Cesar Severino Jiménez. 2.- El de fecha 18 de julio de 2011, suscrito por los Licdos. Antonio Alberto Silvestre, Antonio Taveras Segundo y Juan Luis Meléndez Mueses, quien representan a la razón social Financiera Hipotecaria del Caribe, S. A.; **Cuarto:** Se rechazan las conclusiones presentadas por las partes recurrentes, más arriba nombradas por carecer de base legal y se acogen las conclusiones al fondo presentadas por el Licdo. Ramón Antonio Peña Guzmán en representación de la señora Mariela Familia Canario y la del Licdo Danilo Ramírez Encarnación en representación de la señora Ingrid Martínez Amadis, por ser conformes a la ley; **Quinto:** Se rechazan, por los motivos que constan la demanda reconvenional planteada por la señora Mariela Familia Canario, representada por el Dr. Ramón A. Peña Guzmán; **Sexto:** Se condena al pago de las costas del procedimiento a los señores Mercedes R. Espailat y la Financiera Hipotecaria del Caribe S. A., con distracción y provecho de los Dres. Ramón Antonio Peña Guzmán y Danilo Ramírez Encarnación, en sus señaladas y distintas calidades, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Séptimo:** Se confirma, por los motivos precedentes la sentencia recurrida y más arriba descrita, cuyo dispositivo rige de la manera siguiente: “**Primero:** Rechaza, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por la Dra. Mercedes Rafaela Espailat Reyes, quien actúa en su propia representación; **Segundo:** Acoge por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por la señora Mariela Familia Canario, representada por el Lic. Ramón A. Peña; **Tercero:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por la Financiera Hipotecaria del Caribe S. A., representada por el Lic. Juan Eladio Solano, por órgano de sus abogados Licenciados Antonio Alberto Silvestre y Juan Luis Meléndez Mueses; **Cuarto:** Condena a la Dra. Mercedes Rafaela Espailat Reyes y la Financiera Hipotecaria del Caribe, S. A., al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas a favor y provecho del Lic. Ramón A. Peña, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Quinto:** Comunicar la presente decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, a los fines correspondientes, conforme como lo establece el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial de casación los medios siguientes: **Primer Medio:** Violación al derecho de defensa; **Segundo Medio:** Falta de base legal; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos;

### **En cuanto a la solicitud de fusión:**

Considerando, que previo a conocer de los medios de casación desarrollados por la recurrente, esta Tercera Sala entiende pertinente ponderar la solicitud de fusión que ha sido interpuesta por dicha recurrente mediante su escrito depositado en fecha 20 de noviembre de 2012 ante la Secretaría General de esta Suprema Corte de

Justicia; que mediante dicho escrito la hoy recurrente solicita que el presente expediente sea fusionado con el expediente núm. 2012-2917 contentivo del recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Financiera Hipotecaria del Caribe, S. A. y para justificar su pedimento alega que ambos recursos recaen sobre la misma sentencia y frente a aspectos concretos que guardan similitud;

Considerando, que si bien es cierto que existe otro recurso de casación interpuesto por la indicada sociedad comercial en contra de la misma sentencia objeto del presente recurso y dirigido contra las mismas partes recurridas, lo que en principio y visto el principio de economía procesal hubiera podido conducir a que fuera ordenada la fusión de dichos recursos para ser decididos por una misma decisión, no menos cierto es que en la especie dicha fusión no puede ser ordenada debido a que el referido recurso intentado por la sociedad Financiera Hipotecaria del Caribe, S. A., aún no está en estado de fallo, lo que retrasaría la decisión del presente recurso, en consecuencia, procede rechazar el pedimento de fusión interpuesto por la recurrente;

### **En cuanto al fondo del recurso de casación:**

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación la parte recurrente alega: “que el Tribunal Superior de Tierras incurrió en la violación a su derecho de defensa al no escuchar su testimonio, ni los testimonios de su causante, señora Ingrid Martínez ni de los señores Juan Eladio Solano y René González que eran personas importantes para la clarificación del caso ocurrente, limitándose dicho tribunal a copiar la sentencia de primer grado, desvirtuando los principios éticos constitucionales y el principio de equidad que debe primar en todo juicio constituyendo su negativa de negación de escuchar dichos testigos en la audiencia del 22 de noviembre de 2011 en una denegación de justicia en contra de la recurrente, al margen de las garantías constitucionales, por lo que debe ser casada esta decisión”;

Considerando, que en cuanto a lo que alega la recurrente en el medio que se examina de que el Tribunal Superior de Tierras incurrió en la violación a su derecho de defensa al no escuchar su testimonio ni el de su causante señora Ingrid Martínez, quien le vendiera el inmueble objeto de la presente litis, al examinar la sentencia impugnada se advierte que en la audiencia de conocimiento de pruebas celebrada en fecha 23 de agosto de 2011, dicho tribunal ordenó el aplazamiento de la misma entre otras razones, para hacer comparecer las personas solicitadas como testigos por la hoy recurrente señora Mercedes Rafaela Espaillat Reyes, explicando dicho tribunal que esto tenía el propósito de realizar una instrucción amplia, lo que incluía el ejercicio igualitario de las partes recurridas, a fin de que también hicieran comparecer las personas de su interés; que también se ha podido establecer al examinar la sentencia hoy impugnada, que en la audiencia celebrada en fecha 24 de octubre de 2011, la hoy recurrente solicitó el aplazamiento para fines de cumplir con los informativos testimoniales, pero dicho tribunal tras ponderar que el juez que presidía la terna no formaba parte de la constitución de dicho tribunal, decidió aplazar la audiencia de fondo para ser conocida en fecha 22 de noviembre de 2011; sin embargo, en esta última audiencia la hoy recurrente procedió únicamente a concluir sobre el fondo de la litis, lo que implica que renunció implícitamente a las medidas de instrucción que fueron por ella solicitadas, lo que conduce a que esta Tercera Sala considere que la alegada violación al derecho de defensa invocada por la recurrente carezca de fundamento, por lo que se rechaza el primer medio;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo y tercer medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su similitud, la parte recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: “que la sentencia impugnada incurre en falta de base legal al desconocer su condición de compradora de buena fe y a título oneroso considerando nula la venta entre la señora Ingrid Martínez Amadis y la hoy recurrente bajo el fundamento de que la venta de la cosa de otro es nula, pero para llegar a esta decisión el Tribunal a-quo no realizó la comprobación de la firma de la señora Mariela Familia Canario de conformidad con el procedimiento que jurisprudencialmente ha sido reconocido por la Suprema Corte de Justicia, además de que para sustentar su afirmación de que la firma de la primera vendedora señora Mariela Familia Canario no se correspondía con la de dicha señora en el acto de venta celebrado entre ella, el señor Julián Antonio Taveras Monción (vendedores) y la señora Ingrid Martínez Amadis, a dicho tribunal solo le bastó la declaración del notario público que legalizó esas firmas, sin observar que lo declarado por dicho notario fue que esa no era su firma (la del notario) pero que el sello plasmado en el acto sí era de él, refiriéndose a una

situación irregular que no fue debidamente comprobada por dicho tribunal, quien especuló al respecto puesto que no observó el rigor que la doctrina establece en materia de prueba y tampoco tomó en cuenta que el hecho controvertido en el presente proceso es la determinación y ejecución de los derechos de propiedad inmobiliaria del contrato de venta que la suscrita ha adquirido a título oneroso a título de compradora de buena fe al haber adquirido dicho inmueble en fecha 5 de julio de 2008 por compra efectuada a la señora Ingrid Martínez Amadis, quien a su vez adquirió sus derechos por compra efectuada a los señores Mariela Familia Canario y Julián Antonio Taveras Monción en fecha 20 de diciembre de 2007, pero dicho tribunal violentó el alcance de su poder al declarar la nulidad de contrato de venta por falsedad entre Mariela Familia Canario y Julián Antonio Taveras Monción e Ingrid Martínez Amadis, dado que es una situación de hecho que en nada vicia el consentimiento de la segunda venta, la que estaba contenida en un acto bajo firma privada que contenía todos los requisitos para ser ejecutado por ante la jurisdicción inmobiliaria”;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte que para rechazar el recurso de apelación interpuesto por la hoy recurrente y con ello declarar la nulidad de la venta invocada por la hoy recurrente, el Tribunal Superior de Tierras se basó principalmente en el motivo siguiente: “que este tribunal ha comprobado que los motivos dados por el Tribunal a quo son correctos y que la señora Mariela Familia Canario y Julián Antonio Taveras Monción no vendieron en ningún momento el inmueble de su propiedad y que es objeto de la litis que nos ocupa; que ni la firma coincide con la que corresponde a los presuntos vendedores ni la cedula consignada en el mencionado acto corresponde a la señora Mariela Familia Canario; que incluso el notario que legaliza las firmas estampadas Dr. Félix Enrique Torres Pascual, declaró que el no firmó ese acto legalizando las firmas aunque su sello fue usado en el referido acto; que es evidente que nadie puede disponer de la propiedad ajena sin autorización del propietario; que conforme al artículo 1599 del Código Civil nadie puede vender la cosa ajena; que las partes recurrentes no han probado en absoluto sus pretensiones; que en justicia todo aquel que alegue un hecho debe probarlo, conforme al artículo 1315 del Código Civil; que la Ley de Registro Inmobiliario nunca puede ser usada para fines de despojo de los derechos de auténticos propietarios”;

Considerando, que el examen del motivo anterior revela, que al estatuir de la forma en que consta en su sentencia y rechazar el recurso de apelación interpuesto por la señora Mercedes Rafaela Espaillat Reyes, basándose principalmente en un medio de prueba plagado de contradicciones, como fueron las declaraciones del notario público, que por un lado afirmó que no legalizó dichas firmas, pero a la vez reconoció que era su sello que figuraba estampado en el cuestionado acto de venta, al acoger como válidas estas declaraciones y no proceder a valorar como era su deber, otros medios de prueba que estaban a su alcance a los fines de edificar adecuadamente su decisión, el Tribunal Superior de Tierras dictó una sentencia carente de base legal que revela la instrucción insuficiente de dichos jueces que los condujo a dictar su errada decisión; ya que no observaron que conforme a lo previsto por el artículo 56 de la Ley núm. 301 sobre Notarios, en los actos bajo firma privada, como son los actos intervenidos en la especie, los notarios públicos lo que certifican y dan fe es que las firmas fueron plasmadas en su presencia; sin embargo, el hecho de que en el presente caso, el notario público declarara que no legalizó las firmas, no era un motivo suficiente para restarle veracidad al contrato de venta en que el que figuraban estampadas las firmas de las partes, como lo hicieron dichos jueces; puesto que en toda litis sobre derechos registrados, cuando se pretende probar que ha existido voluntad de disponer en relación a los derechos de un inmueble, las partes pueden prescindir de firmar ante notario y exteriorizar su consentimiento en un documento simple, debiendo los jueces determinar por los medios correspondientes, si la firma contenida en dicho documento se corresponde o no con la de las partes;

Considerando, que tal como se advierte del examen de la sentencia recurrida, los jueces del Tribunal Superior de Tierras al confirmar la sentencia dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original por entender que era correcta, solo hicieron valer como prueba la declaración del notario público para considerar que en el indicado contrato los vendedores, señores Mariela Familia Canario y Julián Antonio Taveras Monción, no estamparon su firma, lo que indica que al actuar de esta forma dichos jueces incurrieron en una mutilación de los hechos de la causa así como en una instrucción deficiente del proceso, ya que para poder dictar una sentencia con motivos suficientes y pertinentes que pudiera demostrar que fue efectuada una correcta aplicación del derecho sobre los hechos que

fueron juzgados, los jueces de fondo debieron hacer comparecer a las partes para la medida de verificación de firmas, o en su defecto remitir ante la institución oficial correspondiente, como lo es el Inacif, el documento dubitativo a los fines de que se practicara el correspondiente experticio caligráfico; que al no hacerlo así, y basar su decisión únicamente en un medio de prueba que no resultaba idóneo por evidenciar contradicciones, el Tribunal a-quo dictó una sentencia que no se basta a sí misma, ya que los motivos que contiene dicho fallo no justifican lo decidido, lo que conduce a la falta de base legal; por tales motivos procede acoger los medios que se examinan y se casa con envío la sentencia objeto del presente recurso;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante un tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que conforme lo establece el artículo 65 de la indicada ley, toda parte que sucumba en casación podrá ser condenada al pago de las costas, sin embargo dicho artículo también dispone, que en el caso de que la sentencia fuera casada por falta de base legal o por falta o insuficiencia de motivos, como ocurre en el caso de la especie, las costas podrán ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Acoge el recurso de casación interpuesto por la señora Mercedes Rafaela Espailat Reyes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 14 de mayo de 2012, en relación con la Parcela núm. 226-A-1-Ref-0, del Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Casa la indicada sentencia, por falta de motivos y de base legal y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Tercero:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 3 de septiembre de 2014, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. 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.