

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 6 de agosto de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: José Antonio Peña Madera.

Abogados: Licda. Isabel Reyes y Lic. Luis Soto.

Recurridos: Frederic Eman-Zade Gerardino y Compartes.

Abogados: Licda. Dauris Rodríguez, Dr. William I. Cunillera Navarro y Lic. Francisco S. Durán González.

### **TERCERA SALA**

*Casa*

Audiencia pública del 2 de septiembre de 2015.

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 José Antonio Peña Madera, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0751349-1, domiciliado y residente en la calle Emilio Arte núm. 29, Mao, Provincia Valverde, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 6 de agosto de 2013, 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. Isabel Reyes, abogada del la recurrente José Antonio Peña Madera;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Dauris Rodríguez, abogada de los recurridos Frederic, Brigitte y Richard, todos apellidos Eman-Zade Gerardino;

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 23 de junio de 2014, suscrito por el Lic. Luis Soto, Cédula de Identidad y Electoral núm. 084-0002124-5, abogado del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 29 de agosto de 2014, suscrito por el Dr. William I. Cunillera Navarro y el Lic. Francisco S. Durán González, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0779119-6 y 001-0068437-2, respectivamente, abogados de los recurridos;

Que en fecha 19 de agosto de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez 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 31 de agosto de 2015, 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, a la magistrada Sara I. Henríquez Marín, 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 con motivo de un Deslinde (Litigioso), en relación al Solar núm. 1, de la Manzana núm. 1775, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó su Sentencia núm. 20114782, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** En cuanto a la forma, declara buena y válida la litis sobre derechos registrados interpuesta por la señora Sonia Altagracia Gerardino Viuda Eman-Zade contra el señor José Antonio Peña Madera, referente al inmueble descrito como: El Solar núm. 1 de la Manzana núm. 1775, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional con extensión superficial de 1574 metros cuadrados por haber sido interpuesta conforme al derecho; **Segundo:** En cuanto al fondo, acogen las conclusiones presentadas por la parte demandante señora Sonia Altagracia Gerardino Viuda Eman-Zade, en consecuencia: a) Rechaza la solicitud de ejecución y transferencia resultantes de los actos de renta que se describen a continuación: 1) Contrato de venta de inmueble suscrito entre la señora Sonia Altagracia Gerardino Vda. Eman-Zade y José de Jesús Herrera Machado de fecha 21 de septiembre del 1987, mediante el cual la primera vende al segundo el inmueble descrito como “El Solar núm. 1 de la Manzana núm. 1775, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1574 metros cuadrados con los siguientes linderos: al norte Solar 1-C, al este avenida Winston Churchill, al sur Solar 1-G y al Oeste Solar B” firma legalizada por el notario público Dr. Boris Antonio de León Reyes. Por haberse comprobado la falsedad de la firma del vendedor y del notario actuante; 2) Contrato de venta intervenido entre José de Jesús Herrera Machado y José Antonio Peña Madera, en fecha 30 de noviembre del 1994, mediante el cual el primer vende al segundo el inmueble antes descrito por los motivos indicados en el cuerpo de esta misma sentencia; **Tercero:** Aprueba los trabajos de deslinde practicados dentro del ámbito del Solar núm. 1, de la Manzana núm. 1775, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, de los que resultó la Parcela Solar núm. 1, 005.2204, Manzana 1775, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional con una superficie de 1508.56 metros cuadrados, presentados por el Agrimensor Santiago Sierra, Codia núm. 6159, y aprobados técnicamente mediante documentos de Aprobación relativo al Expediente núm. 00105 de fecha 8 de junio del 20115, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; **Cuarto:** Dispone que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, realice las siguientes actuaciones: 1. Cancelar la Constancia Anotada matrícula 0100001999, libro 2620, folio 101, expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, que ampara el derecho de propiedad de la señora Sonia Gerardino, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 1574 dentro del ámbito de la Manzana 1775, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; 2) Rebajar del Certificado de Título que ampara los derechos de propiedad Manzana núm. 1775 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, una porción de terreno con una extensión superficial de 1508056 metros cuadrados, correspondientes a la Resultante Parcela 3; 3. Expedir el Certificado de Título correspondiente, que ampare, el derecho de propiedad sobre el Solar núm. 1-005.2204, Manzana 1775 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, con una superficie de 1508.56 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, a favor de la señora Sonia Gerardino, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0066455-6, domiciliada y residente en la calle Gustavo Mejía Ricart No. 120, edificio Brigitte III, apartamento núm. 6, Ensanche Piantini, de esta ciudad; 4. Suspender la ejecución de las medida dispuestas en este ordinal, hasta tanto la parte interesada deposite ante el registro el original de la constancia anotada matrícula 0100001999, libro 2620, folio 101, expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; **Quinto:** Remitir al Registro la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 84-1549, libro 898, folio 211, expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, que ampara el derecho de propiedad de la señora Sonia Gerardino, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 1574.00 Mts2., dentro del ámbito de la Manzana 1775 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, a los fines de lugar; **Sexto:** Cancelar, en los asientos registrales correspondientes, la inscripción provisional y precautoria del presente proceso judicial, y mantener cualquier otra inscrita sobre esos derechos, que no haya sido presentada ante este Tribunal y se encuentre a la fecha registrada; **Séptimo:** Comuníquese esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículo 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; y a la Dirección Regional de

Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiriera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **Octavo:** Ordenar a la secretaria del Tribunal cumplir los requisitos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por los artículos 118 y 119 de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 2 de diciembre del 2011, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 23 de mayo de 2013, su dispositivo que reza así: “**Primero:** Rechaza las conclusiones incidentales de la parte apelada, Sucesores de la finada Sonia Altagracia Gerardino Viuda Emam-Zade, por los motivos expuestos; **Segundo:** Acoge en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado el 02 de diciembre de 2011 por el señor José Antonio Peña Madera, vía su representante legal, contra la sentencia No. 20114782, de fecha 3 de noviembre de 2011, relativa a una Litis sobre Derechos Registrados, respecto del Solar núm. 1 de la Manzana núm. 1775 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; **Tercero:** Rechaza en cuanto al fondo el referido recurso de apelación, y, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia núm. 20114782, dictada en fecha 3 de noviembre de 2011 por la Quinta Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; **Quinto:** Compensa las costas entre las partes”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, como medios de casación, los siguientes: “**Primer Medio:** Falta de respuesta a conclusiones y consecuente violación al derecho de defensa; **Segundo Medio:** Falta de base legal. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de sus dos medios, los cuales se reúnen para su estudio por su estrecha vinculación, el recurrente aduce en síntesis, lo siguiente: “que si los jueces del Tribunal a-quo hubiesen acogido la excepción de nulidad de los peritajes, por la denuncia de violación a formalidades substanciales (ausencia de mandato expreso, falta de juramentación de los peritos y errores técnicos graves) y considerando que uno de los peritajes es el único fundamento de la sentencia, el resultado del fallo ahora impugnado pudo haber sido otro, porque las pruebas depositadas demostraban fehacientemente, que él es el legítimo propietario y tercer adquirente de buena fe del inmueble; que al no haberse referido el Tribunal a-quo a las conclusiones operantes y formales del señor José Antonio Peña Madera, la sentencia recurrida quedó con manifiesto vicio de falta de respuesta a las conclusiones de él, por lo que se violó el derecho de defensa del recurrente, protegido por el artículo 69 de la Constitución; que si bien los jueces del Tribunal Superior de Tierras pueden adoptar los motivos del Juez de Jurisdicción Original, si es que fuera el caso, esto es a contrapelo de que hagan constar los hechos, motivos y fundamentos en la sentencia, la cual debe bastarse así mismas, porque de lo contrario se violaría el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil que exige en la sentencia, la exposición sumaria de los puntos de hecho y de derecho, así como los fundamentos y el dispositivo; que aún interpretando que los jueces del Tribunal a-quo adoptaron los motivos del juez de primer grado, correspondía a dichos magistrados responder, sobre la base del sistema de la sana crítica y la máxima de la experiencia para la valoración probatoria, las pruebas y planteamientos sometidos al debate contradictorio, en instancia de apelación, por el señor José Antonio Peña Madera”;

Considerando, que en cuanto a la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es preciso señalar, que los Tribunal de Tierras son Tribunales especiales regidos por la Ley que los creó, conjuntamente con sus Reglamentos; que dichos requisitos quedaron subsumidos o incorporados en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa a la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, por lo que, es en base a este último artículo y no al 141, que se ponderará el aspecto invocado por el recurrente en su segundo medio;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la sentencia objeto de apelación, que se encuentra depositada en el expediente formado con motivo de este recurso, versó sobre el recurso interpuesto contra la sentencia dictada en ocasión de un deslinde litigioso interpuesto por el ahora recurrente, el cual rechazo dicho recurso;

Considerando, que en sus motivos la sentencia impugnada expresa lo siguiente: “que tras el estudio del expediente, este Tribunal ha llegado a las mismas conclusiones a las cuales arribó el Tribunal de primer grado para emitir el fallo recurrido, sobre todo en el sentido de que la firma estampada por la vendedora en el Acto de Venta otorgado a favor del señor José de Jesús Herrera Machado no corresponde a la de la señora Sonia Altagracia

Geraldino Vda. Emam-Zade, y, por tanto, fue falsificada, haciéndose totalmente nulo el Acto de Venta que ha querido hacer valer la parte recurrente y cuya ejecución procura. Que, al adquirir el señor José Antonio Peña Machado, dicha solicitud carece de interés legal y legítimo, y de objeto, ya que este último carece de la calidad de propietario dentro del inmueble y, al efecto, no tiene ni puede tener derechos registrados dentro del inmueble objeto de la Litis; que la legítima propietaria de los derechos cuya transferencia se solicita es la señora Sonia Altagracia Geraldino Vda. Emam-Zade, la cual no ha transferido sus derechos de propiedad a ninguna persona; que sigue agregando la Corte a-qua, lo siguiente: “que, al resultar nulo por el hecho de falsedad el Acto de Venta de la señora Sonia Altagracia Geraldino Vda. Emam-Zade a favor del señor José de Jesús Herrera Machado, resultan improcedentes e infundadas las pretensiones del señor José Antonio Peña Madera a fin de que sea ejecutado el Acto de Venta otorgado a su favor por el señor Odalis González, por los hechos indicados, y por no ser el señor José de Jesús Herrera Machado propietario dentro del inmueble objeto de la litis”;

Considerando, que por último sostiene la Corte a-qua lo siguiente: “que, después de haber estudiado e instruido el expediente, así como las piezas y documentos y demás hechos del presente proceso, este Tribunal ha podido determinar y comprobar que la Decisión dictada por el Tribunal de primer grado ha hecho una buena aplicación del Derecho y una justa y bien ponderada apreciación de los hechos, habiendo dictado un fallo acorde con la Ley, y haciendo una correcta y eficaz instrucción del expediente, lo que ha permitido a esta jurisdicción determinar con exactitud y sin duda, la verosimilitud y justeza de todo lo afirmado por dicho Tribunal para justificar los pedimentos que rechaza y lo que acoge en la parte dispositiva de su Decisión, además de que dio motivos más que suficientes, superabundantes y justificativos para soportar el fallo por él emitido; además de haber celebrado un juicio imparcial y con garantía a la igualdad de los debates entre las partes asegurando plenamente el derecho de defensa de cada una de ellas y haciendo una correcta dirección del proceso y una buena administración de justicia, como también ante esta jurisdicción la parte recurrente no ha sometido pruebas que hayan podido llevar a este Tribunal de segundo grado a determinar con certeza y sin equívoco alguno la existencia alguno la existencia de una mala administración de justicia ó a tener un criterio distinto al que mantuvo finalmente el Tribunal a-quo en la decisión recurrida, resultando, por tanto, justo y procedente confirmar en todas sus partes la decisión recurrida, y por efecto de su acogimiento, este Tribunal hace parte íntegra de esta Decisión, sin necesidad de transcribir y reproducirlos, los motivos de hecho y de derecho contenidos en la Sentencia apelada para justificar la parte dispositiva, por estar acorde a nuestras disposiciones legales y al permanente criterio de este Tribunal”;

Considerando, que independientemente de que la Corte a-qua considerara a bien hacer suyos los motivos dados por el Juez de Jurisdicción Original, bajo el fundamento de haber arribado a las mismas conclusiones que dicho Tribunal, no implica en modo alguno, que dicha Corte omitiera pronunciarse sobre las conclusiones promovidas por las partes, en este caso, la expuestas por el entonces recurrente, señor José Antonio Peña Madera, en la audiencia celebrada en fecha 11 de octubre de 2012, en la cual consta lo siguiente: “En relación a los dos informes, cabe señalar que no vemos constancia de que los señores Carlos Manuel Morel y María Sepúlveda, en calidad de peritos, hayan tomado el juramento, y no vemos frente a dos cuestiones sustanciales graves, y que acarrear la nulidad de esos informes, al amparo de lo que establecen los artículos 65 y 87, párrafo del Reglamento de los Tribunales (permitiendo el primero que se puede presentar este tipo de incidente en la audiencia de pruebas, y estableciendo el segundo que la designación de todo perito está condicionada a la presentación previa de sus credenciales y títulos que acrediten como tal, y que deben ser depositados antes la Secretaría del Tribunal correspondiente<sup>9</sup>, adicional a la propia Ley No. 108-05 (que señala de manera expresa la obligación de que los peritos hayan presentado juramento) la cual remite a las disposiciones del Código de Procedimiento Civil, artículos 307 y siguientes, que obligan a los peritos a tomar juramento. La segunda cuestión es que no hay mandato expreso del Tribunal que diga al perito que es lo que buscaba, sino que, al parecer, hubo un agenciamiento de una de las partes para ir al INACIF dos de las personas que trabajan en el INACIF, de manera contradictoria, dicen que los rasgos son incompatibles, no dicen específicamente si no es la firma, si es falso. Frente a esta situación, vamos a presentar como excepción de nulidad que se declaren nulos los informes Periciales del 28 de diciembre de 2009 y del 18 de febrero de 2011, por carecer de un mandato del Tribunal apoderado, por no ser juramentado los peritos ni presentadas sus credenciales, y por total y absolutamente contradictorios el uno y el otro”;

Considerando, que en la citada audiencia, la Corte a-qua estableció respecto a las anteriores conclusiones mediante sentencia in-voce, lo siguiente: “Secretaria, haga constar que, respecto al pedimento de nulidad de los medios de pruebas argüidos y el medio de irrecibilidad y acumulación planteado. Este Tribunal procede a acumularlos para producir su contestación con las del fondo del proceso. Por disposición separadas...”;

Considerando, que como se advierte en el considerando anterior, dicho tribunal acumuló para fallarlo conjuntamente con el fondo, tanto la nulidad de los informes periciales como el medio de inadmisión planteado, sin embargo, al momento de decidir el Recurso, solo se limita a responder la inadmisión del mismo, no así la nulidad de los referidos informes periciales;

Considerando, que es un principio indiscutible, que ninguna jurisdicción puede omitir estatuir con relación a las conclusiones que le fueren formuladas so pretexto de insuficiencia u oscuridad, máxime cuando la nulidad de que se trata, van dirigidas a contrarrestar dos medios de pruebas evidentemente contradictorios;

Considerando, que toda sentencia judicial debe bastarse a sí misma, en forma tal que contenga en sus motivaciones y en su dispositivo de manera clara y precisa, una relación completa de los hechos de la causa y una adecuada exposición de derecho, que permita a las partes envueltas en el litigio conocer cabalmente cual ha sido la posición adoptada por el tribunal en cuanto al asunto y, por consiguiente, la suerte del mismo;

Considerando, que por consiguiente, procede casar la sentencia impugnada, por falta de base legal, y ordenar la casación, con envío;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 dispone cambio en el procedimiento de casación, estableciendo que siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquél de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso;

Considerando, que de conformidad con el artículo 65, inciso 3 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 23 de mayo de 2013, en relación al Solar núm. 1, de la Manzana núm. 1775, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 2 de septiembre de 2015, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marí y Robert C. Placencia Alvarez. Grimilda Acosta, Secretaria 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.poderjudicial.gob.do](http://www.poderjudicial.gob.do)