
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 15 de febrero de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Mario Montilla Martínez y compartes.

Abogado: Lic. Rafael A Sosa.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 29 de agosto de 2018.
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 los señores Mario Montilla Martínez, Érico De Jesús Mejía e Isabel Reyna Montilla Mejía, dominicanos, mayores de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0095923-4, 047-0095432-2 y 047-0122232-7, domiciliados y residentes en el municipio de Jima Abajo, provincia Concepción de La Vega, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 15 de febrero de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Rafael A Sosa, abogado de los recurrentes, los señores Mario Montilla Martínez, Érico De Jesús Mejía e Isabel Reyna Montilla Mejía;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, el 18 de abril de 2016, suscrito por el Licdo. Rafael A. Sosa, Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0107313-4, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Vista la Resolución núm. 2469-2017, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 16 de junio de 2017, mediante la cual declara la exclusión de la parte recurrida, el señor Francisco Javier Ramón Rodríguez Gómez;

Que en fecha 20 de junio de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 27 de agosto de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de esta Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Edgar Hernández Mejía, Juez de esta Sala, para integrar la misma en deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 del 1934;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, 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 una demanda en litis sobre derechos registrados, demanda en nulidad de venta, cancelación de Certificado de Título y desalojo, en relación a la Parcela núm. 460, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de

Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, dictó la Sentencia núm. 2013-0405, de fecha 27 de agosto de 2013, la cual es la siguiente: “**Primero:** Rechazar, la demanda en nulidad de Acto de Venta, cancelación de Certificado de Título y desalojo judicial, interpuesta por el señor Mario Montilla Martínez, por conducto de su abogado, Dr. Rafael Santo Domingo Sánchez M., contra el señor Javier Ramón Rodríguez Gómez, por los motivos antes expuestos; **Segundo:** Ordenar, como al efecto ordena, al registro de Títulos de Cotuí, levantar cualquier oposición que afecte este inmueble como producto de esta litis”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declarar, bueno válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Mario Montilla Martínez, a través de su abogado apoderado, Dr. Rafael Santo Domingo Sánchez, en contra de la sentencia incidental núm. 2013-0405, de fecha 28 de agosto del año 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, por haber sido hecho en tiempo hábil, de conformidad con la ley; en cuanto al fondo, rechazarlo, por los motivos que constan en el cuerpo de esta sentencia; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones de fondo, vertidas por la parte recurrente, en la audiencia de fecha 8 del mes de diciembre del año 2015, en virtud de los motivos que anteceden; **Tercero:** Se rechaza la solicitud de condenación en costas del procedimiento, en virtud de que la parte recurrente ha sucumbido en sus pretensiones; **Cuarto:** Se ordena a la secretaría general de este Tribunal, comunicar la presente sentencia, tanto al Registro de Títulos de Cotuí, así como también a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, para los fines indicados en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Quinto:** Se ordena también, a dicha funcionaria, disponer el desglose de las piezas que integran el expediente, a favor de las partes, en virtud de la Resolución núm. 6-2015, del 9 de febrero del año 2015, dictada por el Consejo del Poder Judicial; **Sexto:** Se confirma en todas sus partes la sentencia núm. 2013-0405, de fecha 27 de agosto del año 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, relativa a la Parcela núm. 460 del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Cotuí, cuyo dispositivo reza de la manera siguiente; “**Primero:** Rechazar, la demanda en nulidad de acto de venta, cancelación de Certificado de Título y desalojo judicial, interpuesta por el señor Mario Montilla Martínez, por conducto de su abogado, Dr. Rafael Santo Domingo Sánchez M., contra el señor Francisco Javier Ramón Rodríguez Gómez, por los motivos antes expuestos; **Segundo:** Ordenar, como al efecto ordena, al Registro de Títulos de Cotuí, levantar cualquier oposición que afecte este inmueble como producto de esta litis”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer Medio:** Motivo contradictorio y violación de todas las disposiciones de las pruebas en su base legal; **Segundo Medio:** Falta de base legal, falta total de motivo, y motivo vago y confuso”;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio propuesto, el cual se analiza en primer término por así convenir a la mejor solución del presente asunto, los recurrentes expresan, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo rechazó todas las pruebas presentadas, sin valorar su contenido ni hacer mención alguna de ellas en la sentencia impugnada”; que asimismo, alegaron los recurrentes, “de que el Tribunal a-quo debió hacer un análisis científico del Acto de Venta, tal y como se había solicitado junto al Acto de Hipoteca, el cual fue prestado a la Registradora de Títulos para el correspondiente fin, entonces el tribunal acogería la comparación de firma y estudios análisis de los actos, como se solicitó y se determinó en la audiencia, pero nada tuvo, ni examen jurídico, ni valor jurídico, pero tampoco se hizo referencia alguna en la motivación de la sentencia, tal y como se puede prever, que de otra forma, la decisión hubiera sido otra”;

Considerando, que el asunto controvertido gira en torno a que los actuales recurrentes, interpusieron una demanda en nulidad de venta, cancelación de Certificado de Título y desalojo, en relación a la Parcela núm. 460, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, la cual fue rechazada a falta de los actuales recurrentes sustentarla en prueba suficiente que pudieran demostrar el origen fraudulento del Acto de Venta del 15 de diciembre de 2003, intervenido entre el señor Mario Montilla Martínez y Francisco Javier Ramón Rodríguez Gómez, que sobre dicha decisión, los actuales recurrentes interpusieron recurso de apelación cuya decisión confirmó la de primer grado y es recurrida mediante el presente recurso;

Considerando, que en la sentencia impugnada se infiere, a que el actual recurrente para la ponderación de las

pruebas había petitionado, que el tribunal solicitara prestado al Registro de Títulos de La Vega, el Acto de Venta de fecha 15 de febrero de 2003 y el Acto de Hipoteca de fecha 12 de enero de 2004, bajo el argumento de que la firma no prevalecía, ya que el señor Mario Montilla Martínez, alegaba no haber firmado el Acto de Venta, y que lo que había firmado era un papelito para un desalojo; que sobre tal pedimento, el Tribunal a-quo resolvió, lo siguiente: “a) acogió el pedimento formulado por la parte recurrente, a fin de ordenar al Registro de Títulos de Cotuí, en calidad de préstamo, remitir al tribunal el Acto de Venta de fecha 15 de febrero del 2003, legalizado por el Dr. Domingo Arturo Holguín, Notario Público de los del número para el municipio de La Vega, y Acto de Hipoteca de fecha 12 de enero de 2004, legalizado por el Licdo. Pedro César Félix González, Notario Público de los del número para el municipio de La Vega; b) ordenó a la secretaría general del tribunal, remitir la sentencia al Registro de Títulos de Cotuí, a fin de dar cumplimiento a lo requerido; c) fijó la audiencia para el día 22 de julio del 2015, a las 9:00 a.m., dejando citado al abogado compareciente y debiendo dicho abogado citar para la próxima audiencia al recurrido u otras partes envueltas en el proceso”; que estando en la audiencia de presentación de pruebas, el Tribunal a-quo indicó a las partes, que fue prorrogada la audiencia a solicitud de la parte recurrente, a fin de ordenar al Registro de Títulos de María Trinidad Sánchez, remitir al tribunal en calidad de préstamo, el Acto de Venta de fecha 15 de febrero de 2003, legalizado por el Dr. Domingo Arturo Holguín, Notario Público de los del número para el municipio de La Vega, y el acto de hipoteca de fecha 12 de enero de 2004, legalizado por el Licdo. Pedro César Félix González, Notario Público de los del número para el municipio de La Vega, los cuales fueron requeridos a dicho Registro mediante el Oficio núm. 301 de fecha 24 de julio de 2015, remitiendo la Licda. Olga Altagracia Marte al tribunal, una comunicación informando que dicha solicitud debió ser requerida al Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria, por lo que el tribunal, mediante Oficio núm. 326, de fecha 6 de agosto de 2015, solicitó los documentos indicados al Ing. Daniel Lozano, Gestor del Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria, los cuales fueron remitidos al tribunal y reposaban en el expediente”;

Considerando, que el Tribunal a-quo, luego de exponer los motivos del Juez de Primer Grado, los cuales se concretaban en que el señor Mario Montilla Martínez, no había podido demostrar la certeza del fraude, para confirmar la sentencia de primer grado, manifestó, “que había podido comprobar por certificación emitida por el Registro de Títulos de Cotuí del 20 de febrero de 2013, de un Acto de Venta de fecha 15 de diciembre de 2003, donde el señor Mario Montilla Martínez, vendió una porción de terreno ubicado en la Parcela núm. 460, del Distrito Catastral núm. 3, al señor Francisco Javier Ramón Rodríguez Gómez, sobre una porción de terreno de 7 Has., 00As., 85.40 Cas., inscrito en el Registro de Títulos de La Vega, el día 12 de marzo de 2004, libro 66, folio 98, de donde se desprendía, que resultaba extraño y contraproducente que 10 años después de haber vendido, la parte demandante en su instancia introductiva de la demanda, solicitara de manera principal al Juez de Primer Grado que declarara la nulidad del indicado acto, el cual, según dicha certificación, no poseía derechos vigentes en dicho inmueble, a toda luz, porque ya lo había transferidos al demandando y a otras personas que se consignaban en la aludida certificación”; que además, el Tribunal a-quo concluyó, de que “el señor Mario Montilla Martínez no había probado lo que alegaba en apoyo a su demanda, al no aportar las pruebas y elementos materiales requeridos a tales fines, consistentes en pruebas periciales, de lo cual, la oportunidad de requerirlo al tribunal como medida de instrucción u otras en ese sentido, que hubiera podido determinar la falsedad de la firma aludida del acto que se impugnaba”;

Considerando, que el artículo 65 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en relación a la prueba pericial señala, que en caso de que se ordene un peritaje, dentro de un proceso judicial ante la Jurisdicción Inmobiliaria, el juez designará un perito oficial y las partes podrán nombrar, a su costo, los peritos que estimen convenientes, los cuales deben ser juramentados por el tribunal;

Considerando, que en cuanto a las pruebas periciales, a petición de parte o de oficio, el juez o tribunal, podrá ordenar, durante la audiencia de sometimiento de pruebas, la realización de cualquier peritaje o cualquier otra medida de instrucción que estime necesario para el esclarecimiento del caso, de conformidad con el artículo 87 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria; que si el Tribunal a-quo por el Oficio núm. 326, había requerido al Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria el Acto de Venta de fecha 15 de febrero de 2003 y el Acto de Hipoteca de fecha 12 de enero de 2004, y fueron remitidos

dichos actos al tribunal, en el curso de la demanda en nulidad del Acto de Venta de fecha 15 de diciembre de 2003, al acoger una solicitud hecha por el apelante, hoy recurrente, quien alegaba no haber firmado como vendedor el referido Acto de Venta, es decir, que negaba la firma que se le atribuía en el referido acto, a de entenderse que era para implementar u ordenar las medidas que la normativa pone a su disposición, pues como se advierte, lo previsto en el artículo antes indicado del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, es consustancial para el establecimiento o demostración de un hecho que permita una aproximación racional a la justicia, de cara a una realidad dada, en ese orden, el Reglamento aludido reconoce a los jueces de fondo la facultad para ordenar de oficio la realización de un peritaje caligráfico, como procedía en la especie, para poder apreciar el valor del informe resultante y sopesar la prueba en su conjunto, o verificar por sí mismo la escritura denegada por el recurrente, como medida de instrucción que le permitiera descartar la existencia del referido fraude, por tanto, al atribuir el Tribunal a-quo falta de los recurrentes, lo que debió aplicar amparado en el principio de oficiosidad, que le otorga dicho Reglamento, en la búsqueda de la verdad material con la adopción de medidas idóneas, pero al no hacerlo, su decisión carece de base legal; por tales motivos, procede acoger el recurso y casar la sentencia impugnada;

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 otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que cuando una sentencia fuera casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, o por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, las costas pueden ser compensadas, conforme lo establece los numerales 2 y 3 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 15 de febrero de 2016, en relación a la Parcela núm. 460, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto al Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para su conocimiento y fallo; **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 29 de agosto de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. Cristiana A. Rosario, 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.