

---

Sentencia impugnada: Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 14 de agosto de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Andrés Madé Valdez y compartes.

Abogados: Lic. Carlos Joaquín y Licda. Yajaira Gómez Ortiz.

Recurridos: Vicenta Santana y Richard Santana.

Abogado: Lic. Jesús María Santana Martínez.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 20 de febrero de 2019.

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 Andrés Madé Valdez, Rafael Andrés Madé Valdez, Altagracia Madé Cabrera, José Altagracia Madé Valdez, Margarita Madé Valdez y Luz María Madé Valdez, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 084-0012080-7, 084-0011067-5, 054654518, 084-0000842-4, 084-0000186-6 y 084-0000185-8, respectivamente, domiciliados y residentes en la Estados Unidos de Norte América, contra la sentencia dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, el 14 de agosto de 2017, 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. Carlos Joaquín, abogado de los recurrentes, los señores Andrés Madé Valdez, Rafael Andrés Madé Valdez, Altagracia Madé Cabrera, José Altagracia Madé Valdez, Margarita Madé Valdez y Luz María Madé Valdez;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Jesús María Santana Martínez, abogado de los recurridos, los señores Vicenta Santana y Richard Santana;

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 20 de octubre de 2017, suscrito por la Licda. Yajaira Gómez Ortiz, Cédula de Identidad y Electoral núm. 084-0011417-2, abogada de los recurrentes, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa de fecha 30 de octubre de 2017, suscrito por el Licdo. Jesús María Santana Martínez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 084-0001838-1, abogado de los recurridos;

Que en fecha 23 de enero de 2019, 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, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto el auto dictado el 19 de febrero de 2019, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de esta Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Edgar Fernández 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 la litis sobre derechos registrados, en nulidad de venta, cancelación de Certificado de Título y determinación de herederos, en relación a la Parcela núm. 3997, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Baní, provincia Peravia, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, quien dictó, en fecha 15 de octubre de 2014, la sentencia núm. 2014-0507, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acogen en mayor parte las conclusiones de la instancia introductiva de litis sobre derechos registrados, de fecha 29 del mes de noviembre del año próximo pasado, como las vertidas en audiencia (leídas y depositada) y las de su escrito justificativo de estas de la autoría del Dr. César Payano Contreras, por los motivos expresados en el cuerpo de esta decisión; **Segundo:** Se desestiman las conclusiones de audiencia (leídas) y las del escrito justificativo de las mismas debidamente notificado, de la autoría de los Licdos. Lucas Rivera y Jesús María Santana, por los motivos dados en el cuerpo de esta decisión; **Tercero:** Se acoge con todo su valor y efecto jurídico la experticia caligráfica realizada por el Instituto Nacional de ciencias Forenses, (Inacif), mediante el cual se determinó que la firma manuscrita que aparecen en el Acto de Venta que se cuestiona no es compatible con la firma y rasgos caligráficos del señor Andrés Madé Pérez, hoy finado; **Cuarto:** Se declara nulo y sin ningún valor ni efecto jurídico el Acto de Venta de fecha 28 del mes de septiembre del año 2005, legalizado por el Licdo. Michael Alonso Pujols, Notario Público de los del número del municipio de Baní, con respecto a los derechos transferidos por el hoy finado Andrés Madé Pérez, por ser el mismo producto del crimen de falsedad; **Quinto:** Se le ordena al Registrador de Título del Departamento de Baní, lo siguiente; a) Cancelar el Certificado de Título donde figura el señor Richard Santana, como titular de una porción de terrero de 78:00 mts2 dentro de la Parcela núm. 3997 del D. C. núm. 2, del municipio de Baní; b) Cancelar la Constancia Anotada matrícula núm. 0500021547, que ampara el derecho de propiedad de una porción de 79.56 mts2 dentro de la Parcela núm. 3997, del D. C. núm. 2 del municipio de Baní, expedida a favor de los señores Andrés Madé Pérez y Vicenta Santana de Madé; c) Expedir un nuevo Certificado de Título en la siguiente forma y proporción: Parcela núm. 3997 del D. C., núm. 2, del municipio de Baní, provincia Peravia, superficie: 157.56 mts2, con sus mejoras consistentes en una casa de block, de dos niveles techada de concreto en la siguiente forma: 25% igual a 39.39 mts2, a favor de la señora Vicenta Santana, de generales que constan en la constancia anotada que por esta decisión se ordena cancelar 25% igual a 39.39 mts2, a favor del señor Richard Santana, de generales que constan en el Certificado de Título que por esta decisión se ordena cancelar; 7.14% igual a 11.25 mts2, a favor del señor Andrés Madé Santana, dominicano, mayor de edad, casado, empleado privado, Cédula de Identidad y Electoral núm. 084-0010891-9, domiciliado y residente en la calle Proyecto, casa núm. 31, del municipio de Nizao, provincia Peravia; 7.14% igual a 11.25 mts2, a favor de la señora Altagracia Madé Cabrera, dominicana, mayor de edad, Pasaporte núm. 054654518, domiciliada y residente en Venezuela y accidentalmente en el municipio de Nizao, provincia Peravia; 7.14% igual a 11.25 mts2, a favor del señor Rafael Madé Valdez, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, Cédula de Identidad y Electoral núm. 084-0011067-5, domiciliado y residente en la calle Rubén Darío Perdomo, núm. 31, municipio de Nizao, provincia Peravia; 7.14% igual a 11.25 mts2, a favor del señor Andrés Madé Valdez, dominicano, mayor de edad, soltero, chofer, Cédula de Identidad y Electoral núm. 084-0012080-7, domiciliado y residente en la calle Rubén Darío Perdomo, núm. 31, municipio de Nizao, provincia Peravia, 7.14% igual a 11.25 mts2, a favor del señor José Altagracia Madé Valdez, dominicano, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad y Electoral núm. 084-0000842-4, domiciliado y residente en la calle Máximo Gómez núm. 19, municipio de Nizao, provincia Peravia; 7.14% igual a 11.25 mts2, a favor de la señora Margarita Madé Valdez, dominicana, mayor de edad, soltera, quehaceres domésticos, Cédula de Identidad y Electoral núm. 084-0000186-6, domiciliada y residente en la calle Rubén Darío Perdomo, núm. 31, municipio Nizao, provincia Peravia; 7.14% igual a 11.25 mts2, a favor de la señora Luz María Madé Valdez, dominicana, mayor de edad, soltera, quehaceres domésticos, Cédula de Identidad y Electoral núm. 084-0000185-8, domiciliada y residente en la calle Proyecto núm. 31, municipio de Nizao, provincia Peravia”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto

en ocasión de la sentencia núm. 2014-0507 de fecha 15 de octubre de 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Peravia, por los señores Vicenta Santana, en contra de los señores Altagracia Madé Cabrera, Andrés Madé Valdez, Rafael Madé Valdez, José Altagracia Madé Valdez, Margarita Madé Valdez y Luz María Madé Valdez, por haber sido realizado de acuerdo a la ley; **Segundo:** Acoge, en cuanto al fondo, el indicado recurso, y en consecuencia, revoca en todas sus partes la sentencia recurrida; **Tercero:** En cuanto al fondo de la acción interpuesta en primer grado: Rechaza la demanda interpuesta mediante instancia de fecha 28 de noviembre de 2013, contentiva de litis sobre derechos registrados en nulidad de venta, cancelación de certificado de título y determinación de herederos, depositada por el Dr. César Payano Contreras, actuando en representación de los señores Altagracia Madé Cabrera, Rafael Madé Valdez, Andrés Madé Valdez, José Altagracia Madé Valdez, Margarita Madé Valdez, Luz María Madé Valdez, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión; **Cuarto:** Declara inadmisibles la demanda reconvenional, interpuesta por los señores Vicenta Santana y Richard Santana, en contra de los señores Altagracia Madé Cabrera, Andrés Madé Valdez, Rafael Madé Valdez, José Altagracia Madé Valdez, Margarita Madé Valdez y Luz María Madé Valdez, mediante instancia de fecha 21 de septiembre de 2016, por los motivos expuestos”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación, los medios siguientes: **Primer Medio:** Mala interpretación de los hechos y del derecho; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos, causa y violación al derecho de defensa;

Considerando, que en el desarrollo del segundo medio del recurso de casación propuesto, el cual se examina en primer término por así convenir a la mejor solución del presente asunto, los recurrentes plantean, en síntesis, lo siguiente: “que existían Actos de Ventas que el tribunal no ponderó y ni contestó el pedimento, lo cual violentó el derecho de defensa”; asimismo, de que “el tribunal declaró inadmisibles la demanda reconvenional interpuesta por los recurridos, estos no depositaron dicha demanda, y cuando fue que los recurrentes le demostraron al tribunal ligereza y acción temeraria de los recurridos”; que además, alegan los recurrentes, de que “la doctrina y jurisprudencia dominicana comparten el criterio de que frente al silencio de la ley, no era necesario un proceso de inscripción en falsedad, aun cuando se había tenido como punto de partida un acto notoriamente declarado como falso, como se trataba en el caso, en que el Tribunal de Tierras tiene la facultad para conocer y fallar la impugnación de un acto bajo firma privada, cuyas firmas han sido legalizadas por un notario, sin necesidad de recurrir al procedimiento de inscripción en falsedad”;

Considerando, que la controversia es acerca de que los actuales recurrentes, en primer grado obtuvieron la Nulidad del Acto de Venta pactado por su padre, el señor Andrés Madé Pérez y su esposa la señora Vicenta Santana, con el co-recurrido, señor Richard Santana, hijo de dicha señora; que no conforme los actuales recurridos, recurrieron en apelación a lo que el Tribunal a-quo decidió revocando la decisión de primer grado y rechazando la demanda original, decisión que es la impugnada mediante el presente recurso;

Considerando, que el Tribunal a-quo para revocar la sentencia de primer grado, se basó en que el Tribunal de Primer Grado valoró, de manera equivocada, al otorgar derechos a favor del señor Richard Santana, como sucesor del finado Andrés Madé Pérez, manifestó, lo siguiente: “1) que del estudio de los documentos se pudo comprobar, que el documento tomado como base para anular el Acto de Venta de fecha 28 de septiembre de 2005, presentado al tribunal lo fuera la fotocopia de la experticia realizada a cargo del Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif), en fecha 18 de noviembre del 2010, en la que se determinó que la firma manuscrita que aparecía en el Acto de Venta marcado como evidencia (A), no era compatible con la firma y rasgos caligráficos del señor Andrés Madé Pérez; 2) que sin embargo, había podido constatar, que al proceso el día de la audiencia de pruebas, celebrada en primer grado, en fecha 6 de febrero de 2014, fue presentado como elemento probatorio por parte de los demandados y recurrentes en esta instancia, una segunda pericia realizada por la misma institución y para la cual fueron tomados, como referencia, los mismos documentos utilizados para realizar la experticia anteriormente indicada, concluyendo en el informe el Instituto Nacional de Ciencias Forenses, (Inacif), de que la firma manuscrita que aparecía en el acto de venta marcado como evidencia (A), era compatible con la firma y rasgos caligráficos del señor Andrés Madé Pérez; 3) que se estaba frente a un resultado inexacto, evidentemente contradictorio y a una sentencia que no le valoraron esos aspectos; 4) que dichas experticias fueron ordenadas por un funcionario distinto al juez inmobiliario, constituyendo este solo aspecto una desnaturalización de los hechos; 5) que se

advirtió, que no existía otro documento que efectivamente avalara la experticia que fuera tomada como fundamento para expedir la sentencia condenatoria”;

Considerando, que el Tribunal a-quo, al decidir sobre el recurso de apelación, contra la sentencia del Juez de Primer Grado que declaró nulo el Acto de Venta de fecha 28 de septiembre de 2005, que al revocar la misma, decidió avocar el fondo del proceso, procediendo al examen de las piezas que conformaban el expediente, entre otros aspectos advirtió, lo siguiente: “a) que las pruebas periciales habían sido el único aspecto que fueron tomadas en consideración por el Juez de Primer Grado, para anular el Contrato de Venta que dio origen a los derechos del señor Richard Santana, respecto a la alegada denegación de la firma por el señor Andrés Madé Pérez, que al observar las rúbricas de los intervinientes en el Contrato de Venta en cuestión, que fueron legalizadas por Notario Público al pie de dicho documento, certificó que las firmas que le antecedían habían sido puestas en su presencia, por tanto para negarlas era necesario destruir la fe que las envistió del procedimiento de inscripción en falsedad; b) que no obstante lo anterior el Juez de Primer Grado, fundamentó su decisión en un experticio realizado a cargo del Instituto Nacional de Ciencias Forenses, (Inacif), cuyo informe reflejó que no existía coincidencia entre las muestras tomadas de la firma del señor Andrés Madé Pérez y la plasmada en el contrato criticado, sin embargo, otro experticio realizado a requerimiento del Fiscal Adjunto del Distrito Judicial de Peravia y con los mismos documentos arrojó un resultado distinto al inicial, prueba que evidenciaba una contradicción importante, los cuales habían sido realizados por el mismo organismo, lo que no fue ventilado por el Juez de Primer Grado; c) que para perseguir la Nulidad de la Venta y Certificado de Título, debió previamente someterse el documento dubitado al proceso de inscripción en falsedad, ya que el informe del Instituto Nacional de Ciencias Forenses, (Inacif), no constituye una prueba de falsedad”;

Considerando, que en las págs. 13 y 14 de la sentencia impugnada, se describen las conclusiones de los recurrentes en apelación, actuales recurridos, quienes señalaron, entre otros agravios, lo que sigue a continuación: 1) que el Juez de Primer Grado solo había tomado en cuenta un experticio caligráfico, en la cual se tomaron como referencia las mismas fotocopias de documentos, lo que motivó a que el Ministerio Público de Baní descalificara el experticio y no ponderara la misma, a lo que solicitó al Instituto Nacional de Ciencias Forenses, (Inacif), una nueva experticia del acto de Venta, de fecha 28 de septiembre de 2005, tomado como muestra documentos originales donde aparecía la firma en original del señor Andrés Madé Pérez y que determinó que la firma manuscrita que aparecía en el Acto de Venta marcado como evidencia (A), era compatible con la firma y rasgos caligráficos del señor Andrés Madé Pérez”;

Considerando, que es preciso indicar, que la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos de aplicación, no prevé en ningunas de sus disposiciones facultad a la Jurisdicción inmobiliaria, para el procedimiento de la inscripción en falsedad documental principal o incidental, sino que este está instituido por el Código de Procedimiento Civil, es decir, la inscripción en falsedad es un procedimiento propio de la jurisdicción ordinaria, respecto a debatir la sinceridad de hechos comprobados por un oficial público actuante, como lo es el notario público; por tanto, al Tribunal Superior de Tierras indicar que se debió agotar el procedimiento de inscripción en falsedad, desconoció la tendencia jurisprudencial constante, en cuanto a que en el ámbito inmobiliario cuando se trate de falsedad de firmas, el juez de tierras puede ordenar, sea la verificación de firmas o el experticio caligráfico de las firmas en el documento cuestionado;

Considerando, que cuando en un proceso las pruebas están basadas en informes periciales, concurriendo contradicción entre los mismos, si el juez apoderado del caso da prevalencia a un informe sobre otro, debe precisar por qué el informe sobre el cual basó su decisión prevaleció sobre el otro informe; como en la especie, que el primer experticio caligráfico practicado, cuyo resultado era que la firma manuscrita que estaba en el documento dubitado, es decir, el acto de venta en el cual existían dudas sobre la firma del vendedor, el señor Andrés Madé Pérez, no era compatible con la firma y rasgos caligráficos de él y el segundo experticio, por el contrario, daba como resultado que correspondía, que al Juez de Primer Grado declarar nulo dicho acto de venta, pone en evidencia que basó su decisión en la preferencia del primer experticio, en consecuencia, el Tribunal a-quo, al revocar la decisión de primer grado, no podía limitar su razonamiento solamente en la contradicción de los informes de los experticios practicados, sino todo lo contrario, frente a dos informes contradictorios, debió ordenar un tercer experticio para obtener una valoración más precisa de la firma del documento objeto de debate

lo que no consideró el Tribunal a-quo al ejercer la facultad de avocación del fondo del proceso, sino que impuso al proceso un procedimiento fuera de la materia inmobiliaria como es la inscripción en falsedad, lo que afecta el proceso con una medida que había de ser agotada ante una jurisdicción distinta y cuyos resultados estarían sujetos a vías de recursos, ya que esta bifurcación procesal generaría dilatación que afectaría la tutela judicial efectiva, por tanto, la motivación dada por el Tribunal a-quo, en ese sentido, no puede estimarse de suficiente; por tales motivos, procede acoger el medio planteado y por ende, casar la sentencia impugnada;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto otro Tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido 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 establecen los numerales 2 y 3 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 14 de agosto de 2017, en relación a la Parcela núm. 3997, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Baní, provincia Peravia, 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 que apodere una Sala integrada por jueces distintos; **Segundo:** 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 20 de febrero de 2019, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., 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.