

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 25 de julio de 2016.

Materia: Tierras.  
Recurrente: Sergio Baldemiro Collado  
Abogado: Lic. Domingo Francisco Sirí Ramos.  
Recurridos: Gloria Mercedes Vargas y compartes.  
Abogados: Licdos. Franklin Arias Duarte, George María Encarnación y Licda. Deisy González Genao.

*Juez ponente:* Mag. Anselmo Alejandro Bello F.

## 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 febrero de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Sergio Baldemiro Collado, contra la sentencia núm. 201600407, de fecha 25 de julio de 2016,

dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

### *I. Trámites del recurso*

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 2 de octubre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Sergio Baldemiro Collado, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0246508-9; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Domingo Francisco Sirí Ramos, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0156187-0, con estudio profesional abierto en la calle General Cabrera esq. calle Duarte núm. 65, suite 1-B-2, segunda planta, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la oficina del Dr. José de Jesús Núñez Morfes, ubicada en la avenida Máximo Gómez núm. 41, apto. 404, cuarta planta, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 14 de noviembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Gloria Mercedes Vargas, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0101536-4, domiciliada y residente en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Deisy González Genao y

Franklin Arias Duarte, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0320047-7 y 097-0010092-9, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero esq. calle Padre Billini, módulo 2-A, plaza Galerías Profesionales, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, y domicilio *ad hoc* en la calle Américo Lugo núm. 106, Sector Villa Juana, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 20 de noviembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Rafael Valentín Delance Fernández y Victoria Rivas Quiñones, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0087579-2 y 031-0257353-6, domiciliados y residentes en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. George María Encarnación, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 049-0025300-8, con estudio profesional abierto en la calle 30 de Marzo, esq. calle Del Sol, edif. Fernández, segundo nivel, *suite* 9, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago.

Mediante dictamen de fecha 7 de diciembre de 2017, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 6 de noviembre de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbucciona, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

## II. Antecedentes

La parte hoy recurrente Sergio Baldemiro Collado, incoó una litis sobre derechos registrados en solicitud de autorización de transferencia, con relación a la parcela núm. 102, D. C. núm. 5, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, la sentencia núm. 20140442, de fecha 30 de enero de 2014, mediante la cual: *rechazó las pretensiones de Sergio Baldemiro Collado tendentes a que se cancelara el certificado de título núm. 178, que ampara la parcela núm. 102, del D. C. núm. 5, del municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, expedido a favor de Emilio Batista y en su lugar se expidiera uno a su favor.*

La referida decisión fue recurrida por Rafael Valentín Delance Fernández, Victoria Rivas Quiñones y Sergio Baldemiro Collado, mediante instancias de fechas 1 y 2 de abril de 2014, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 201600407, de fecha 25 de julio de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *En cuanto al fondo, se rechazan sendos recursos de apelación, y en consecuencia SE CONFIRMA en todas sus partes la Sentencia número 20140442 de fecha 30-01-2014 dictada por el Juez de Jurisdicción Original Santiago, relativa a litis sobre derecho registrado, en solicitud de transferencia y nulidad de acto de venta en la Parcela 102 Distrito Catastral 5, municipio de Santiago.* **SEGUNDO:** *CONDENA a los SRES. SERGIO BALDEMIRO COLLADO, VICTORIA RIVAS QUIÑONES y RAFAEL VALENTIN DELANCE FERNANDEZ, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los LICDOS. DEISY GONZALEZ GENAO Y FRANKLIN ARIAS DUARTE, abogados quienes afirman haberlas estado avanzando en su totalidad (sic).*

## III. Medios de casación

La parte recurrente Sergio Baldemiro Collado Suriel invoca en sustento del recurso de casación los siguientes medios: "**Primer Medio:** Errónea interpretación y aplicación de la ley. Violación a los artículos 193 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, sobre verificación de firmas. Artículo 69, de la Constitución de la República Dominicana. **Segundo Medio:** Violación al principio de inmutabilidad del proceso" (sic).

## IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

10. En atención a la Constitución de la República, al 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, 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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

11. Para apuntalar sus medios de casación, los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación y por así convenir a la solución del caso, el recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurre en violación de los artículos 193, 195, 196, 199 y 200 al 212 del Código de Procedimiento Civil, al no ordenar una experticia o verificación de la firma del finado Emilio Batista, como manda la ley cuando se niega la firma estampada en un documento; que no bastaba con que se aportara al expediente copia vieja de la cédula de Emilio Batista y su testamento dando cuenta que firmaba con una (X); que era a Gloria Mercedes Vargas que le correspondía probar que las firmas que aparecen en los actos de venta de los años 1975 y 1976, no eran de Emilio Batista; que al confirmar el tribunal *a quo* lo decidido por el juez de jurisdicción original, equivale a permitir la negación de los actos, sin que medie una experticia; que el tribunal *a quo* incurrió en violación al principio de inmutabilidad del proceso, al decidir las demandas en nulidad de actos de venta y solicitud de transferencia, sin estar apoderado de una nueva demanda en desconocimiento de firma o en nulidad de acto de venta en contra de Sergio Baldemiro Collado, lo cual no ocurrió, puesto que frente a la demanda que atacara los referidos actos, debían practicarse las experticias correspondientes.

12. 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 en ocasión del proceso de saneamiento iniciado por Emilio Batista, fue emitido el decreto registro núm. 80-1088, de fecha 15 de julio de 1980, ordenando el registro de 23,174 metros cuadrados de la parcela núm. 102, D. C. núm. 5, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, a favor de Emilio Batista, quien falleció en fecha 28 de junio de 1997, según acta de defunción expedida en fecha 27 de octubre de 2009, quien estuvo casado con Gloria Mercedes Vargas desde el 1976; c) que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago fue apoderado de tres demandas, en relación al citado inmueble, en nulidad de acto de venta, en intervención voluntaria y en autorización de transferencia, esta última que nos ocupa, incoada por Sergio Baldemiro Collado; d) que las citadas demandas fueron fusionadas para ser decididas conjuntamente, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago la sentencia núm. 20140442, de fecha 30 de enero de 2014, la cual rechazó la referida demanda en autorización de transferencia; f) no conformes con dicha decisión, los señores Rafael Valentín Delance, Victoria Rivas Quiñones y Sergio Baldemiro recurrieron en apelación la citada decisión, resultando la sentencia ahora impugnada.

13. Para fundamentar su decisión respecto al recurso de apelación interpuesto por el hoy recurrente, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que con respecto a la solicitud de transferencia hecha por el señor Sergio Baldemiro Collado en virtud de un acto de venta mediante el cual el señor Emilio Batista aparece vendiendo antes del saneamiento de esta parcela una porción de 01Ha., 88As.66Cas. y de la sentencia de adjudicación por embargo inmobiliario que lo declaró adjudicatario de la referida porción, siendo los embargados señores Victoria Rivas de Delance y Rafael Valentín Delance; este tribunal es de opinión que si bien es cierto como lo ha reconocido nuestra jurisprudencia, el saneamiento no puede servir para despojar a una persona de un derecho adquirido de manera regular cuando el inmueble se encuentre registrado a nombre del causante o de sus sucesores, sin embargo en el caso de la especie tal como comprobó el tribunal *a quo* en los documentos relativos a la tripa de la cédula del señor Emilio Batista, lo cual también observa este tribunal dicho señor firmaba con sus huellas digitales, circunstancia que también se comprueba en el testamento otorgado por el referido señor que se encuentra depositado en el expediente, mientras que en el acto de venta referido aparece con una rúbrica, razón por la cual compartimos el motivo de rechazo de la solicitud de transferencia en virtud de este acto de venta. Que respecto a los motivos dados por el juez *a quo* del rechazo de la transferencia porque la sentencia de embargo inmobiliario no fue notificada en el plazo establecido en el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil y que por consiguiente se consideraba como

no pronunciada, este tribunal no comparte ese criterio toda vez que las sentencias de adjudicación por motivos (...) Sin embargo este tribunal comparte el motivo de que los embargados son los señores Rafael Valentín Delance y Victoria Rivas, cuyos derechos dados en garantía hipotecaria son los mismos que supuestamente había vendido el señor Batista en el inmueble sin sanear y al que nos hemos referido anteriormente en el numeral 10 de esta sentencia y que al no surtir ningún efecto jurídico con respecto a este inmueble registrado, la misma suerte lo corre la sentencia de adjudicación de esos derechos”.

14. Del estudio de los artículos cuya violación es denunciada por el recurrente en parte de los medios que se examinan, no se coligen de su contenido que frente a la negación de una firma de un documento cuya nulidad se persiga, se tenga necesariamente que ordenar una experticia caligráfica o una verificación de firma como erróneamente lo entiende el recurrente, puesto que los referidos textos lo que realmente señalan es el procedimiento a seguir para ordenar dichas medidas, además el tribunal *a quo* no estaba en la obligación de ordenarlas de oficio, dado que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que los tribunales pueden en ejercicio de su poder soberano de apreciación, no ordenarlas si estiman que la demanda reúne las condiciones probatorias para ser juzgada o si su convicción se ha formado por otros medios de pruebas presentes en el proceso, tal y como aconteció.

15. Por tales motivos al considerar el tribunal *a quo* suficiente la documentación aportada para comprobar si la rúbrica estampada era o no la del finado Emilio Batista y con base en dichos documentos emitir su decisión, podía en consecuencia en virtud de su poder soberano de apreciación no ordenar medidas de instrucción sin que ello implique una vulneración al derecho de defensa del actual recurrente, por lo que procede rechazar este aspecto de los medios examinado.

16. Asimismo se advierte en la sentencia impugnada, que la jurisdicción de alzada para confirmar el rechazo de la autorización de transferencia de derechos solicitada por el hoy recurrente comprobó, que si bien los derechos que él reclamaba estaban fundamentados en una sentencia de adjudicación, dictada a su favor en ocasión de un embargo inmobiliario iniciado por él contra Rafael Valentín Delance y Victoria Rivas Quiñones, no menos verdad era que el acto de venta de fecha 16 de julio de 1976, por el cual estos últimos adquirieron el inmueble dado en garantía al hoy recurrente fue declarado nulo, tras comprobarse que la rúbrica de Emilio Batista, persona que le vendió a sus deudores Rafael Valentín Delance y Victoria Rivas Quiñones, no se correspondía con la estampada por él, apreciación a la que llegó el tribunal, de la verificación de la firma estampada por el fenecido Emilio Batista en su cédula de identidad, así como en el testamento dejado por él antes de fallecer.

17. En cuanto a la alegada violación al principio de inmutabilidad del proceso sustentada en el hecho de que los jueces *a quo* no podían anular el acto de venta suscrito por Rafael Valentín Delance y Victoria Rivas Quiñones sin que previamente ordenaran una verificación de firma e interviniera una demanda en nulidad de acto en su contra, es preciso indicarle al recurrente que tanto las medidas como la demanda, resultaban innecesarias ya que los actos de venta de fechas 20 de noviembre de 2008 y 15 de junio de 2011, que resultaron anulados, no fueron suscritos por él ni por sus deudores, así como tampoco era obligatoria la existencia de una demanda en su contra como alega, máxime si se trataba de un inmueble que se encontraba debidamente saneado y registrado a nombre del fenecido Emilio Batista, esposo de la hoy correcurrida Gloria Mercedes Vargas, personas que por demás no tenían conocimiento de lo convenido por él con dichos señores y mucho menos de la sentencia de adjudicación, de cuyo razonamiento se infiere que contrario a lo sostenido por el recurrente, no hay violación al principio de inmutabilidad del proceso.

18. Finalmente, los motivos que sirvieron de fundamento a la sentencia impugnada, ponen de relieve que el tribunal *a quo* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino por el contrario, el tribunal hizo una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual procede desestimar los medios examinados por infundados y, en consecuencia, rechazar presente el recurso de casación.

19. De acuerdo a lo previsto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas, lo que aplica en la especie y así ha sido solicitado

por la parte correcurrida Gloria Mercedes Vargas, sin embargo, en cuanto a los corecurridos Rafael Valentín Delance Fernández y Victoria Rivas Quiñones esta Tercera Sala procede ordenar su compensación, por cuanto así fue solicitado por su abogado constituido Lcdo. George María Encarnación.

*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:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Sergio Balderimo Collado Suriel, contra la sentencia núm. 201600407, de fecha 25 de julio de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor los Lcdos. Deisy González Genao y Franklin Arias Duarte, abogados de la parte correcurrida Gloria Mercedes Vargas, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

**TERCERO:** COMPENSA las costas del procedimiento en cuanto a los correcurridos Rafael Valentín Delance Fernández y Victoria Rivas Quiñones.

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, Secretario General, que certifico.