

## LOS MEDIOS DE PRUEBA ANTE EL TRIBUNAL DE TIERRAS (Un Enfoque Jurisprudencial)

Por Américo Moreta Castillo

Profesor de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra

Profesor de la Universidad Iberoamericana

Profesor Consultor de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña

El Derecho Probatorio ha tenido un desarrollo tal, que hace más de un siglo se estudia como disciplina jurídica independiente de su madre que es el Derecho Procesal. Ha motivado múltiples tratados y monografías, aunque aún en nuestras universidades se siga estudiando en el ámbito concreto de cada materia.

Algo muy parecido ha sucedido entre nosotros con el Derecho Inmobiliario, rama desprendida del frondoso árbol del Derecho Civil, la cual ya tiene ochenta y cinco años de localización y adaptación plena al Derecho Positivo Dominicano, no obstante, sigue teniendo estrechas vinculaciones con la disciplina de la cual derivó; y una de éstas es en materia de pruebas; donde a pesar de dominar las reglas del Derecho Común, se advierten algunas especificaciones particulares, generalmente vinculadas al papel activo del Juez de Tierras y a la Libertad de Pruebas, que en principio domina importantes ámbitos de la materia; aunque después de la reforma procesal del 1978 viéramos al Juez de lo civil asumir un papel más activo, como buscador de la verdad, y por ende, menos pasivo.

Sin embargo, el legislador que conozca el Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario, se percatará de que la única mención que la nueva Ley hace de los medios de prueba se encuentra en el Principio Décimo de ésta, al expresar: *“En aquellos procedimientos de orden público*

*contemplados por la presente Ley, se admite la más amplia libertad de prueba para el esclarecimiento de la verdad y la sana administración de justicia*". Por lo cual, presumimos que se ha mantenido el Derecho Común de las Pruebas para todo litigio que se desarrolle ante esta jurisdicción.

Aunque la admisión de testigos fue algo muy flexible en nuestra materia de Tierras, tal y como lo ha sido después de 1978, también en materia Civil. Entendemos que también pudo haber desaparecido la tacha de testigos.

Por otro lado, es preciso tomar en consideración que la nueva Ley de Comercio Electrónico, podría desde ya, complementar al denominado Folio Real Electrónico, fruto de la nueva reforma, que de hecho se está implementando en nuestros Registros de Títulos.

No debemos olvidar que la prueba es el procedimiento para demostrar la verdad de las pretensiones (o de un alegato), la existencia y regularidad del acto o el hecho jurídico que se invoca, y que a cada medio de prueba le corresponde un procedimiento particular de administración de la prueba. De este modo, a la prueba escrita le corresponde la comunicación de documentos; a la confesión y el juramento decisorio, la comparecencia personal de las partes; siendo los tres medios anteriores, medios de prueba perfectos; y por otro lado, al testimonio, el informativo testimonial; a la presunción, las comprobaciones personales realizadas por el juez o surgidas de su íntima convicción; y al juramento supletorio, también, la comparecencia personal de las partes, para completar los medios de prueba imperfectos.

Quedan fuera de esta clasificación doctrinal, el peritaje o experticio, y la comprobación de la cosa o descenso de lugares, tan importantes en la materia de Tierras, que existe un organismo técnico al servicio de la jurisdicción: la Dirección General de Mensuras Catastrales, a la cual corresponden los deslindes, replanteos, subdivisiones, localización de mejoras, refundiciones, modificaciones de linderos, y demás experticios u operaciones catastrales.

Aunque cada uno de los tratadistas de Derecho Inmobiliario (Ruiz, Álvarez Sánchez, Ciprián y Santana Polanco), dedica una parte de su obra a comentar las pruebas, haciendo especial énfasis en los dos medios previstos en la Ley 1542 del 11 de octubre de 1947, vale hacer una especial mención al primer profesor de la materia en la antigua Universidad de Santo Domingo, José Antonio Bonilla Atilas, quien en su “Legislación de Tierras Dominicana (Sistema Torrens)”, reserva amplios comentarios a los medios de prueba.

Indiscutiblemente, es en las decisiones del más alto tribunal en donde se observa el Derecho Probatorio de Tierras en toda su plenitud, estableciéndose numerosas “Decisiones de Principios”; de este modo, expresa la Suprema Corte de Justicia, que *“entra en el poder soberano de los jueces del fondo ponderar cuando un asunto está debidamente sustanciado, o si procede su reenvío para ejecutar medidas de instrucción complementarias”* (S.C.J., septiembre de 1966, B.J. 670, Pág. 1666).

En cuanto a las investigaciones que asuma el juez en su papel activo, se expresó: *“Si bien es cierto que el tribunal a quo ha dado motivos en su fallo en que se acoja el criterio de que el tribunal no puede motu proprio, llevar a cabo el procedimiento de inscripción en falsedad, y llega a sostener que éste debe seguirse conforme al procedimiento civil, no es menos cierto que ante la instancia de referencia, él procedió en uso de los poderes amplios de investigación que le son propios y de su papel activo, tomar las medidas de instrucción adecuadas para comprobar si era cierto el fraude que se le denunciaba...y como consta en el artículo 7, párrafo “I”; “cada vez que la Ley atribuye competencia al Tribunal de Tierras para decidir acerca de un asunto y no le señale el procedimiento de Derecho Común, dicho tribunal seguirá las reglas de su propio procedimiento” (S.C.J., marzo de 1970, B.J. 712, Pág. 547).*

En este mismo sentido, la Suprema reprocha que *“los jueces del fondo, debieron, dentro de su poder activo, investigar si este último (reclamante) había iniciado una posesión en el 1934 o en cualquier otra fecha anterior al matrimonio, caso en el cual conforme al artículo 1402 del Código Civil, esos derechos inmobiliarios no hubieran formado parte del patrimonio de la comunidad existente entre dichos esposos, como lo estimó el tribunal a quo” (S.C.J., mayo de 1973, B.J. 750, Pág. 1213).*

En una decisión posterior se especifica que el papel activo para la obtención de las pruebas sólo se puede ejercer durante el saneamiento catastral *(S.C.J., mayo de 1988, B.J. 930, Pág. 720).*

Al referirse a la obligación de los jueces de ponderar todos los medios de pruebas aportados al debate, indicó la Suprema Corte: *“que para el buen uso del soberano poder de apreciación de los jueces del fondo, es necesario que estos ponderen toda la prueba aportada, de cuyo resultado formarían su criterio, no bastando con el análisis de parte de la misma, pues ese proceder evitaría el estudio de pruebas que por su importancia podrían determinar el curso de la solución que se daría al asunto”* (S.C.J., sentencia No. 34, del 29 de diciembre de 1999, B.J. 1069, Pág. 740).

Respecto a la rescisión de un contrato de compraventa de una finca porque los terrenos no eran aptos para la crianza, consideró la Suprema Corte que se había realizado una instrucción insuficiente (S.C.J., enero de 1970, B.J. 710, Pág. 1).

En cuanto a ventas verbales entre campesinos la Suprema Corte decidió que los motivos dados en la sentencia no eran precisos, por lo cual carecía de base legal la sentencia que había admitido la transferencia de una parcela en pago de una pensión alimenticia (S.C.J., mayo de 1979, B.J. 822, Pág. 911).

Respecto a la prueba escrita, se admitió que *“los jueces del fondo interpretan soberanamente los documentos que le son sometidos por las partes para su examen y justificación de sus respectivos alegatos, siendo eso lo que hizo el tribunal a quo, encontrando la existencia de un error en el acto de venta, cuya corrección dispusieron para lo que disponían de ese poder”* (S.C.J., sentencia No. 62, 22 de abril 1998, B.J. 1049, Pág. 583).

En este mismo sentido, la Corte pautó “*que en lo que se refiere a los jueces éstos están facultados para ordenar transferencias fuera de las limitaciones de los referidos textos (artículo 189), cuando como en la especie se les demuestre la existencia de la convención entre las partes; que el hecho de que los jueces del fondo aceptaran como medio de prueba los libros de comercio de la recurrida, no constituye una violación al artículo 1330 del Código Civil, sino todo lo contrario, dado que tal como lo establece dicho texto legal los referidos libros pueden servir de prueba entre comerciantes*” (S.C.J., sentencia No. 63, 23 de diciembre de 1998, B.J. 1057, Pág. 643).

En cuanto a los actos bajo firma privada, el alto tribunal admitió una donación de inmueble que no constaba en acto auténtico, aplicando el artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras, y no el artículo 931 del Código Civil (S.C.J., octubre de 1979, B.J. 827, Pág. 1803).

Al referirse a hechos jurídicos, probados por documentos, la Suprema Corte expresó en cuanto a una prescripción adquisitiva, que la sentencia carecía de base legal porque no había ponderado dichos documentos (S.C.J., agosto de 1970, B.J. 710, Pág. 56).

En este mismo sentido, se admitió la prueba por testigos para demostrar el hecho jurídico de un fallecimiento en ausencia de acta de defunción, y partiendo de que este hecho había sido admitido por todas las partes en el proceso, por lo cual no se violó el artículo 46 del Código Civil (S.C.J., mayo de 1977, B.J. 798, Pág. 946).

En cuanto a la prueba de un deslinde se expresó: *“que para que las partes litigantes ante el Tribunal de Tierras tomen comunicación de los documentos en que apoyan sus derechos, no es necesario que ellos se encuentren depositados en el legajo relativo a la litis, sino que basta que las partes señalen el expediente del tribunal en donde se halla (S.C.J., mayo de 1978, B.J. 810, Pág. 935).*

En relación con la prueba de una venta invocada en una litis sobre derechos registrados, indicó que: *“para ordenar una transferencia es necesario que los documentos en los cuales se fundamente estén revestidos de la seriedad y la fuerza probante que son indispensables en estos casos...que el acto del cual se trata es del 21 de marzo de 1960, pero fue transcrito en la Conservaduría de Hipotecas de la Provincia María Trinidad Sánchez, el 31 de octubre de 1973, siendo desde entonces cuando era oponible a terceros, pero ya de la sentencia definitiva del saneamiento habían transcurrido 12 años y 7 meses y 10 días, y de la expedición del Certificado de Título, 4 años, 10 meses y 21 días, por lo cual la reclamación formulada...ha quedado aniquilada por efecto del saneamiento; que en tales circunstancias la alegada violación del artículo 1347 del Código Civil, carece de fundamento (S.C.J., mayo de 1978, B.J. 810, Pág. 1028).*

Respecto a una venta simulada, afirmó que: *“no era preciso que los demandantes presentaran como lo pretendía la recurrente un contraescrito, ni mucho menos que se ciñera a las exigencias del Código de Procedimiento Civil para los informativos, puesto que es regla consignada en el artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras que cuando se atribuye al Tribunal de Tierras competencia para decidir una litis, y la Ley no señala el*

*procedimiento del derecho común (como ocurre en la especie) el Tribunal de Tierras seguirá las reglas de su propio procedimiento, el cual, como es sabido, se interpretará liberalmente de acuerdo al espíritu de la Ley; que por tanto, en la especie, al ordenar el tribunal a quo un informativo para probar los hechos alegados como fraudulentos y que se sostiene que viciaron el consentimiento, procedió correctamente, y no lesionó con esa medida el derecho de defensa de la recurrente” (S.C.J., noviembre de 1970, B.J. 720, Pág. 5666).*

En relación con un principio de prueba por escrito, la Suprema Corte dijo: *“los documentos que constituyen un principio de prueba por escrito, sólo pueden admitirse durante el proceso de saneamiento y no cuando el terreno está registrado, caso en el cual, los documentos deben ajustarse necesariamente a las disposiciones del referido artículo 189” (S.C.J., septiembre de 1966, B.J. 670, Pág. 1638).* Así también lo expresó en *(S.C.J., marzo de 1969, B.J. 700, Pág. 600)* y *(S.C.J., julio de 1972, B.J. 740, Pág. 1621)*; sin embargo, tratándose de una compraventa de inmuebles en la cual no existía acto alguno formalizado, sino varios cheques y recibos suscritos, debidamente firmados, cuyas firmas fueron reconocidas, en virtud del artículo 1347 del Código Civil, se admitieron como principios de prueba por escrito, y se consideró dicha venta como perfecta *(S.C.J., marzo de 1977, B.J. 796, Pág. 569).*

Tratándose de una presunción de fraude, la Suprema Corte estatuyó que: *“en principio, los hechos materiales pacíficos que realiza una persona en relación con una cosa mueble o inmueble, aunque lo sean para afirmar su animus domini, no pueden calificarse por sí mismos como fraudulentos, y*



*menos cuando se trata de inmuebles ubicados en zonas pobladas o cerca de ellas” (S.C.J., septiembre de 1966, B.J. 670, Pág. 1611).*

Así, en cuanto a los incidentes de la prueba escrita, ha sostenido la Suprema Corte en torno a la verificación de escritura, frente a un pedimento formal de que se procediera a ésta y la negativa por parte de tribunal en realizarlo, se consideró que se había violado el derecho de defensa (*S.C.J., septiembre de 1972, B.J. 737, Pág. 848*).

También se admitió que a través de una simple verificación de firmas se podía demostrar la falsedad de una firma en un contrato, sin tener que recurrir al procedimiento de inscripción en falsedad (*S.C.J., mayo de 1973, B.J. 750, Pág. 1383*).

La Suprema Corte consideró que se había lesionado el derecho de defensa al desestimar un pedimento de que se aplazara una audiencia para probar las partes que no habían comparecido ante un notario, sin haber realizado una inscripción en falsedad, y que dicho pedimento equivalía a una demanda en falsedad (*S.C.J., octubre de 1970, B.J. 719, Pág. 2465*).

En cuanto a la facultad de oír testigos, expresó el alto tribunal que ésta no se limitaba al juicio de saneamiento, y que para suspender los trabajos en un predio, era necesario acudir a la prueba testimonial para comprobar si los mismos se estaban realizando o no (*S.C.J., abril de 1969, B.J. 701, Pág. 880*).

Se sostuvo también: *“que la audición de testigos para probar el derecho de propiedad de cosas cuyo valor exceda de treinta pesos, cuando la parte a quien se opone no la rechaza, no puede extenderse a los documentos que se relacionan con terrenos registrados, ya que el procedimiento de orden público creado por la Ley de Registro de Tierras debe estar rodeado de todas las garantías posibles en las transmisiones del derecho de propiedad y en las operaciones que se realicen con terrenos registrados, garantías que no ofrece la prueba testimonial (S.C.J., marzo de 1969, B.J. 700, Pág. 600).*

Para probar la existencia de unas mejoras y la prueba de que fueron consentidas se pidió un informativo, y éste fue negado por el tribunal, por lo cual se casó la sentencia *(S.C.J., noviembre de 1970, B.J. 720, Pág. 579).*

En cuanto a los experticios ante esta jurisdicción, decidió la Suprema Corte que: *“sólo hay lugar a experticio en los casos en que los jueces estimen que la instrucción del proceso exige un examen y apreciaciones de orden técnico que no pueden realizar por sí mismos” (S.C.J., agosto de 1966, B.J. 669, Pág. 1270).*

Respecto a una mensura realizada en perjuicio del derecho de defensa, se dijo: *“En la especie, el Tribunal Superior de Tierras para declarar la resolución del contrato celebrado por el Estado con el agrimensor...para la mensura de los distritos catastrales...no celebró un juicio contradictorio, sino que por la vía administrativa procedió a ordenar dicha resolución, esto es, sin haber dado oportunidad al...agrimensor de justificar, frente al Estado, los motivos por los cuales no terminó los trabajos de esas mensuras*

*en el plazo de seis meses que le había sido concedido al efecto” (S.C.J., abril de 1970, B.J. 713, Pág. 579).*

En el mismo sentido, en el caso del informe de un agrimensor, que no fue sometido a examen en audiencia pública reconoció la Suprema Corte que se había lesionado el derecho de defensa (*S.C.J., marzo de 1970, B.J. 760, Pág. 742*).

Y así, en todo el desarrollo del Derecho Inmobiliario Dominicano, nos encontraremos con la eterna “Lucha por el Derecho”, reflejada a través de la presentación de las pruebas en Justicia, renglón donde los Jueces y Abogados dominicanos han hecho, y seguirán haciendo una importante labor creativa de interpretación y construcción de un verdadero Derecho de las Pruebas ante el Tribunal de Tierras.