

SENTENCIA DEL 1RO. DE FEBRERO DEL 2006, No. 2

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de enero del 2005.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Agustina Adames Ulloa y compartes.

Abogado: Dr. Héctor de la Mota Acosta.

Recurrido: Banco Confisa de Desarrollo y Crédito, S. A.

Abogados: Dr. Carlos Rafael Guzmán Belliard y Licdas. Desirée Paulino y Olga Lidia Mateo.

CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.

Rechaza

Audiencia pública del 1ro. de febrero del 2006.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, 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 Agustina Adames Ulloa, cédula de identidad y electoral No. 001-1063183-5; Gloria Isabel Núñez de Ramírez, cédula de identificación personal No. 21052, serie 54; Nidia Olivares Capellán, cédula de identidad y electoral No. 001-0944298-8; Julio César Pérez García, cédula de identidad y electoral No. 001-0744021-6; Porfirio A. Fernández, cédula de identidad y electoral No. 001-0140305-3 y Rafael Victoriano Medina Abreu, cédula de identidad y electoral No. 001-0671308-4, todos dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en la calle José Arias No. 4, Las Palmas, Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 25 de enero del 2005, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 21 de marzo del 2005, suscrito por el Dr. Héctor de la Mota Acosta, cédula de identidad y electoral No. 001-0745534-7, abogado de los recurrentes, 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 15 de abril del 2005, suscrito por el Dr. Carlos Rafael Guzmán Belliard y las Licdas. Desirée Paulino y Olga Lidia Mateo, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0136386-9, 001-0931094-6 y 001-0146853-6, respectivamente, abogados del recurrido Banco Confisa de Desarrollo y Crédito, S. A.;

Visto el auto dictado el 27 de enero del 2006, por el Magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad al Magistrado Julio Aníbal Suárez, Juez de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley No. 684 de 1934;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 2 de noviembre del 2005, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General, y después de haber deliberado

los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado en relación con la Parcela No. 56-B-1-A-184 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 30 de enero del 2004, su Decisión No. 1, con el dispositivo siguiente: "**Primero:** Rechazar, como al efecto rechazamos, la demanda y conclusiones presentada por los señores Santo Domingo Vásquez, Porfirio A. Fernández G., Julio César Pérez, Nidia Olivares Capellán, José Lucía Sánchez, Prebistelio Sánchez Corcino, Gloria Isabel Núñez Ramírez, Rafael Victoriano Medina Abreu y Agustina Adames Ulloa, por conducto de su abogado Dr. Héctor de la Mota, por ser improcedente, mal fundada y carente de base legal; **Segundo:** Acoger, como acogemos, las conclusiones formuladas por el Banco Confisa de Desarrollo y Crédito, S. A. (antes Financiera Confisa, S. A.), por intermedio de sus apoderados Dr. Carlos Rafael Guzmán Belliard y Licdos. Gisela María Ramos Báez y Desirée Paulino, por estar ajustadas a la ley; **Tercero:** Disponer, como disponemos, el desalojo de los demandantes de la parcela arriba indicada, así como la demolición de cualquier mejora que hubiera levantada sobre la misma"; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma por los señores Agustina Adames Ulloa y compartes, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó el 25 de enero del 2005, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "**1ro.-** Rechaza el medio de inadmisión presentado por el Dr. Carlos R. Guzmán, a nombre y representación de la Compañía Confisa, S. A., por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **2do.-** Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 22 de marzo del 2004, por el Dr. Héctor de la Mota Acosta, a nombre y representación de los señores Agustina Adames Ulloa, Gloria Isabel Núñez de Ramírez, Nidia Olivares Capellán, Julio César Pérez García, Porfirio A. Fernández y Rafael Victoriano Medina, contra la Decisión No. 1 de fecha 30 de enero del 2004, en relación con la Parcela No. 56-B-1-A y 56-B-1-A-184 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, y lo rechaza en cuanto al fondo por falta de sustentación legal; **3ro.-** Confirma con modificaciones que no alteran, el dispositivo de la Decisión No. 1 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 30 de enero del 2004, en relación con la Parcela No. 56-B-1-A-184 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente:

Primero: Rechazar, como al efecto rechazamos, la demanda y conclusiones presentada por los señores Santo Domingo Vásquez, Porfirio A. Fernández G., Julio César Pérez, Nidia Olivares Capellán, José Lucía Sánchez, Prebistelio Sánchez Corcino, Gloria Isabel Núñez Ramírez, Rafael Victoriano Medina Abreu y Agustina Adames Ulloa, por conducto de su abogado Dr. Héctor de la Mota, por ser improcedente, mal fundada y carente de base legal; **Segundo:** Acoger en parte, las conclusiones formuladas por el Banco Confisa de Desarrollo y Crédito, S. A. (antes Financiera Confisa, S. A.), por intermedio de sus apoderados Dr. Carlos Rafael Guzmán Belliard y Licdas. Gisela María Ramos Báez y Desirée Paulino, por estar ajustadas a la ley, y en tal virtud; **Tercero:** Ordena mantener con toda su fuerza legal el Certificado de Título No. 95-16360 que ampara los derechos del Banco Confisa de Desarrollo y Crédito, S. A., en la Parcela No. 56-B-1-A-184 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; **Cuarto:** Ordena el desalojo de las personas que ocupan esta parcela previo cumplimiento de las disposiciones legales";

Considerando, que los recurrentes proponen e apoyo de su recurso contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del artículo 8, acápite 13 de la Constitución de la República; **Segundo Medio:** Violación del artículo 1599

del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación del artículo 1108 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación del artículo 1134 del Código Civil; **Quinto Medio:** Violación del artículo 1135 del Código Civil; **Sexto Medio:** Violación del artículo 1318 del Código Civil; **Séptimo Medio:** Violación del artículo 1323 del Código Civil; **Octavo Medio:** Violación del artículo 1324 del Código Civil; **Noveno Medio:** Violación del artículo 1582 del Código Civil; **Décimo Medio:** Violación del artículo 1583 del Código Civil; **Décimo Primer Medio:** Violación del artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras No. 1542; **Décimo Segundo Medio:** Violación del artículo 71 de la Ley de Registro de Tierras No. 1542; **Décimo Tercer Medio:** Violación del artículo 72 de la Ley de Registro de Tierras No. 1542; **Décimo Cuarto Medio:** Violación del artículo 268 de la Ley de Registro de Tierras No. 1542; **Décimo Quinto Medio:** Violación del artículo 271 de la Ley de Registro de Tierras No. 1542; **Décimo Sexto Medio:** Violación del artículo 504 del Código de Procedimiento Civil; Considerando, que en el primer medio los recurrentes alegan que la decisión recurrida viola el artículo 8, acápite 13 de la Constitución de la República, al privarles de sus derechos no obstante estar amparados en documentos legales, y dar ganancia de causa a la recurrida en base a un documento que el propio Tribunal de Tierras declaró nulo en otro expediente instrumentado en base al mismo contrato de venta objetado por ellos; que con la decisión recurrida no se ha respetado la propiedad privada consagrada en el texto constitucional citado; que los recurrentes no podían ser privados de sus derechos sobre los inmuebles, a menos que no sea por causa de utilidad pública o de interés social, previo cumplimiento de las formalidades legales; pero,

Considerando, que del referido texto constitucional citado resulta evidente que lo que la Constitución prohíbe es la expropiación por parte del Estado de la propiedad privada, la que solo procede por causa de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor determinado por sentencia de tribunal competente, excepto en casos de calamidad pública en los que la indemnización podría no ser previa, prohibiendo expresamente la aplicación de la pena de confiscación general de bienes por razones de orden político; que, por consiguiente dicha disposición constitucional no se refiere de ningún modo a las operaciones que realizan los particulares en relación con los derechos que tienen o creen tener en los inmuebles ni mucho menos prohíbe tampoco las demandas o acciones civiles en reconocimiento o reivindicación de los bienes adquiridos o en los que se pretende tener algún derecho; que por tanto el primer medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en el segundo medio los recurrentes proponen la casación de la sentencia impugnada, alegando en resumen que ellos han demostrado la calidad de propietarios del inmueble en discusión, por lo que al transferirse el mismo después de ellos tener además la posesión de las porciones legítimamente adquiridas y residir en los mismos desde hace varios años con sus familiares se ha violado el artículo 1599 del Código Civil, porque se falsificó la firma del vendedor Manuel Holguín Cruz, en el contrato de venta del inmueble en litis y en razón de que el que actúa como notario no es abogado y carecía de calidad para legalizar actos de esa naturaleza, contrato en el que aparece como compradora la señora María del Carmen Bobonagua Domínguez, quien nunca tuvo posesión del inmueble y falsificó la firma del vendedor Manuel Holguín Cruz; pero,

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el Banco Confisa de Desarrollo y Crédito, S. A. (antes Financiera Confisa, S. A.), no ha procedido en ningún momento a la venta del inmueble objeto de la presente litis, sino que por el contrario adquirió el mismo en una subasta pública efectuada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, apoderada

del procedimiento de embargo inmobiliario seguido por ella contra los propietarios del mismo, que lo eran los señores Ing. Teófilo Michel Javier y Dra. Ana Luz Núñez Abreu, quienes habían obtenido de dicha entidad un préstamo hipotecario por la suma de Trescientos Treinta y Cuatro Mil Quinientos Pesos Oro Dominicanos (RD\$334,500.00) según contrato de fecha 8 de noviembre de 1993 y quienes estaban amparados por el correspondiente Certificado de Título que les fue expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, en virtud de la venta otorgada en su favor por la señora María del Carmen Bobonagua Domínguez;

Considerando, que en los medios tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno, décimo, undécimo, duodécimo, décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto, y décimo sexto, los cuales se reúnen para su examen y solución, por su estrecha vinculación los recurrentes alegan en síntesis: 1) que se ha violado el artículo 1108 del Código Civil, porque habiéndose falsificado la firma del vendedor, no pudo éste dar su consentimiento para la transferencia del inmueble, por lo que la convención carece de causa lícita; 2) que el Tribunal a-quo ha violado con su decisión el artículo 1134 del Código Civil, al validar un contrato de venta producto de una maniobra dolosa, desconociendo por tanto la fuerza de ley de los contratos que amparan a los recurrentes, quienes son adquirentes de buena fe; 3) que el Tribunal a-quo incurrió en violación del artículo 1135 del Código Civil, al no reconocer los derechos de propiedad de los recurrentes sobre el referido inmueble, y hacerlo a favor de la recurrida, que es una entidad adquirente de mala fe, por lo que dicho tribunal no actuó con espíritu de equidad y de justicia; 4) que los jueces del Tribunal Superior de Tierras, aunque reconocen la falta de calidad del notario actuante en el contrato de venta, en el que se falsificó la firma del vendedor, declaran la validez de dicho contrato, incurriendo con ello en violación del artículo 1318 del Código Civil, ya que para la validez del mismo se requería la firma de las partes, lo que no ocurrió con relación al vendedor; 5) que se ha violado el artículo 1323 del Código Civil, porque no obstante los herederos del vendedor haber negado reiteradamente la firma de éste último el tribunal ha obviado pronunciarse al respecto; 6) que el tribunal también ha violado el artículo 1324 del Código Civil al no acoger o ignorar el certificado de análisis forense resultante de la verificación de la firma del vendedor, que fue ordenado por dicho tribunal; 7) que desde el momento en que la firma es falsificada, queda establecida la violación del artículo 1582 del Código Civil, puesto que las condiciones que establece dicho texto no pueden observarse cuando se transfiere indebidamente la propiedad, como ocurre en la especie; 8) que un contrato de venta donde la firma del vendedor es falsificada conlleva la violación del artículo 1583 del Código Civil, en cuya virtud el acuerdo previo entre las partes no se cumple por el dolo en que incurrió una de ellas, en la especie la compradora, al falsificar la firma del vendedor y sustraer el Certificado de Título del dueño; 9) que el artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras fue violado al no ser cumplidas las disposiciones legales para la obtención del Certificado de Título que culminó con la calidad de propietaria de la recurrida, dado que para ello era necesario un contrato de venta donde el vendedor manifestara su consentimiento y estampara su firma; que el Tribunal a-quo comete el absurdo de señalar, que si bien, según el experticio caligráfico, los rasgos no coinciden en la venta que se atribuye fue firmada por Manuel Holguín el 2 de febrero de 1982 a favor de María del Carmen Bobonagua Domínguez, dicho informe no liga a los jueces y más en el caso de la especie, ya que con fundamento en ese informe caligráfico es que los recurrentes solicitan la nulidad del Certificado de Título que ampara los derechos de la recurrida; que no se puede considerar a ésta última como adquirente de buena fe; 10) que el Tribunal Superior de Tierras violó el artículo 71 de la Ley de Registro de Tierras al declarar la validez de un acto de venta en el que se ha comprobado

su falsedad en perjuicio de contratos de venta reconocidos entre las partes y sus herederos o causahabientes, que por tanto hizo lo contrario a lo que manda dicha disposición legal, al acoger un contrato impugnado y rechazar aquellos reconocidos por las partes; 11) que la violación del artículo 72 de la Ley de Registro de Tierras queda establecida ante el hecho de haber declarado nulo el Tribunal Superior de Tierras el contrato de venta impugnado, aunque declara el mismo contrato válido, es decir, que por un lado declara sin valor jurídico el mencionado acto, mientras que por otro lado lo declara jurídicamente válido en franca violación a la letra b) del referido artículo; 12) que el agrimensor Juan E. Castellanos, al no proveerse de la Carta de Conformidad de los colindantes y en este caso de los ocupantes, violó el artículo 268 de la Ley de Registro de Tierras, quien además por un lado establece que realizó el trabajo de campo y por el otro dice que envió la brigada; que él no hizo ni la una, ni la otra cosa, que se trató de un trabajo hecho en el aire, es decir, en la oficina del agrimensor, sin visitar nunca el inmueble; 13) que los jueces del Tribunal Superior de Tierras violaron el artículo 271 de la Ley de Registro de Tierras, al afectar los derechos de los recurrentes, los cuales están garantizados de conformidad con los artículos 1108, 1134, 1583 y 1598 del Código Civil y 71 de la Ley de Registro de Tierras; 14) que se ha incurrido en contradicción de sentencias, al declarar la validez del contrato de venta de fecha 2 de febrero de 1982, celebrado entre Manuel Holguín Cruz y María del Carmen Bobonagua Domínguez, legalizado por el Dr. Germán Antonio Martínez del Rosario, mientras se declara la nulidad del mismo, y contrato en virtud del cual la señora Bobonagua Domínguez, se hizo transferir de manera irregular tres (3) inmuebles, dentro de los cuales se encuentra el que pertenece a los recurrentes, según alegan, quienes ya antes del aludido contrato habían adquirido dicho inmueble; pero,

Considerando, que los recurrentes admiten y reconocen que entre el señor Manuel Holguín Cruz y la señora María del Carmen Bobonagua Domínguez, intervino un contrato de venta en fecha 2 de febrero de 1982, legalizado por el Dr. Germán Antonio Martínez del Rosario, en el que aparece el primero como vendedor a favor de la segunda de una porción de terreno de 1,900 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 56-B-1-A del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, ahora en discusión, aunque también alegan que ese documento en que la firma del vendedor fue falsificada fue declarado nulo, reconociendo y admitiendo también que a la señora Bobonagua Domínguez, le fue expedida la correspondiente carta constancia anotada en el Certificado de Título No. 67-4027; que la señora María del Carmen Bobonagua Domínguez, procedió al deslinde de la referida porción de terreno del cual resultó la Parcela No. 56-B-1-A-184 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,705.10 Ms²., deslinde que fue aprobado por resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 6 de marzo de 1989; inscrita en el Registro de Títulos del Distrito Nacional; que la señora María del Carmen Bobonagua Domínguez, vendió a los señores Teófilo Michel Javier y Ana Luz Núñez Abreu la mencionada parcela, por lo que el Registrador de Título del Distrito Nacional expidió a éstos dos últimos el correspondiente Certificado de Título, como nuevos propietarios de la misma; que a su vez los señores Teófilo Michel y Ana Luz Núñez Abreu, obtuvieron de la recurrida Financiera Confisa, S. A., un crédito hipotecario en primer rango por la suma de Trescientos Treinta y Cuatro Mil Quinientos Pesos Oro Dominicanos (RD\$334,500.00), poniendo en garantía la referida parcela, según contrato de préstamo firmado entre las partes en fecha 8 de noviembre de 1993, que fue inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 15 de diciembre de 1993, bajo el No. 129, folio No. 33 del libro de inscripciones de hipotecas, privilegios o gravámenes No. 57; que en vista de que los deudores no cumplieron las obligaciones contraídas con la recurrida Financiera Confisa, S. A., ésta persiguió el pago de

su crédito mediante un procedimiento de embargo inmobiliario que culminó con la venta en pública subasta del inmueble puesto en garantía, el que fue adjudicado a la persigiente por sentencia de fecha 27 de julio de 1995, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual fue inscrita en el Registro de Título del Distrito Nacional, el día 17 de octubre de 1995, expidiéndosele a la empresa persigiente el Certificado de Título No. 95-16360;

Considerando, que en los motivos de la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: "Que de lo expuesto se desprende que este recurso debe ser declarado inadmisibile en cuanto a la forma y proceder a ponderarlo en cuanto al fondo y a la revisión de oficio de esta decisión, según lo provee nuestras disposiciones legales";

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere también revelan que los recurrentes señores Agustina Adames Ulloa, Gloria Isabel Núñez de Ramírez, Nidia Olivares Capellán, Porfirio A. Fernández, Rafael Victoriano Medina Abreu y compartes, han venido alegando desde su instancia introductiva de la litis de fecha 20 de mayo de 1996, que adquirieron por compra al señor Manuel Holguín Cruz, sendas porciones de terreno dentro de la Parcela No. 56-B-1-A del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; que sin embargo, los recurrentes no demostraron ante los jueces del fondo, ni lo han hecho ante esta Corte, que ellos sometieron esos contratos de venta al Registro de Títulos para su ejecución de conformidad y a los fines que establecen los artículos 185 y 194 de la Ley de Registro de Tierras, los cuales disponen que: "Art. 185: Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente; Art. 194: Cuando el acto de disposición tenga por objeto inmueble registrado, dicho documento se entregará junto con el duplicado del cedente, al Registrador de Títulos de la jurisdicción en que esté radicado el inmueble. Entonces dicho funcionario hará un nuevo Certificado de Título a favor del cesionario en el Libro-Registro, y preparará después del registro un Duplicado del Certificado de Título para el nuevo dueño. Tanto el Certificado Original como el duplicado que había sido expedido a nombre del cedente, serán cancelados por el mismo funcionario, después de anotar en éstos y en los nuevos certificados las referencias provistas en dichos certificados";

Considerando, que con relación a lo anterior en la sentencia impugnada consta lo siguiente: "Que la parte recurrida alega entre otras cosas que adquirió por medio de un embargo y que sus deudores estaban amparados por su Certificado de Título; que no le son oponibles las situaciones planteadas por la parte recurrente, que el Certificado de Título no tenía oposición, que según el artículo 173 de la Ley de Registro de Tierras el Certificado de Título tiene fuerza ejecutoria y que este documento es probatorio de derechos, acciones y cargas, etc., y no distingue en el momento de su expedición la naturaleza del negocio jurídico que le sirve de base y que en virtud del artículo 185 de la misma ley, los Certificados de Títulos se bastan por sí mismos y ellos negociaron teniendo como base un Certificado de Título expedido por el funcionario competente y solicita todo lo transcrito en el estado fáctico de la presente; que el presente caso se contrae a un litis sobre terreno registrado, donde se han detectado irregularidades en el acto de la primera transmisión que fue en el 1982; pero Y el inmueble en litis Parcela No. 56-B-1-A-184 hoy se encuentra registrada a nombre de la Compañía Confisa, S. A., 3er adquirente de buena fe y a título oneroso a quien no le es oponible las situaciones planteadas respecto a que la venta otorgada en el 1982 por el señor Holguín fue falsificada; que el notario no tiene calidad, etc., pues ella no adquirió de este señor, sino de otras personas, que también son terceros adquirentes de buena fe y a título

oneroso, pues no se ha demostrado lo contrario; que esta propiedad hoy en litis fue deslindada dentro de la Parcela No. 56-B-1-A desde el año 1989, cuyos trabajos fueron aprobados mediante Resolución del Tribunal Superior de Tierras de ese año a favor de la señora Bobonagua y fue la que dio como resultado la Parcela No. 56-B-1-A-184 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional y ese Certificado de Título de la Parcela No. 56-B-1-A fue cancelado hace más de 10 años; que la Parcela No. 56-B-1-A-184 fue vendida a las personas que la perdieron con un embargo de la Compañía Confisa, S. A. (no existe violación al artículo 268 de la Ley de Registro de Tierras, pues el artículo 216 de la misma ley da derecho a un propietario a individualizar su porción); que el Tribunal observa que el Juez a-quo pone la Parcela No. 56-B-1-A y Parcela No. 56-B-1-A-184 y lo correcto es Parcela No. 56-B-1-A-184, pues la litis es sobre esa porción deslindada y eso será corregido en el enunciado y el dispositivo; que en nuestro Sistema Torrens lo que no esta en el registro jurídicamente no existe; el artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras establece que el registro es constitutivo del derecho, pues estipula que después de que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con estos derechos, solo surtía efecto, desde el momento en que se practique su registro en la oficina de Registro de Título, en este caso específico los hoy recurrentes han depositado compras dentro de la Parcela en litis, pero no las ejecutaron, y esos derechos se encuentran hoy transferidos a otras personas, por lo tanto podrán reclamar a los vendedores, pero a los actuales propietarios";

Considerando, que tal como se ha expresado antes, en el expediente no hay pruebas de que los recurrentes sometieran al Registro de Títulos para fines de transferencia en su favor como era su deber, los documentos de venta que alegan otorgó en su favor el señor Manuel Holguín Cruz, ya que después de expedido el primer Certificado de Título, es obligatorio para poder alegar derechos sobre el inmueble registrado, que el titular del derecho adquirido someta al Registrador de Títulos correspondiente los documentos requeridos por los artículos 189 y 194 de la Ley de Registro de Tierras, contentivos de la operación realizada junto con el Certificado de Título del vendedor, a los fines que establecen los artículo 173 y 195 de la misma ley;

Considerando, que por todo lo que se ha expuesto precedentemente, resulta incuestionable que la Ley de Registro de Tierras, protege de manera especial a los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe de un terreno registrado en virtud de la creencia plena que han tenido frente a un Certificado de Título que les haya sido mostrado, libre de anotaciones, cargas y gravámenes; que las disposiciones de los artículos 138, 147, 173 y 192 de la mencionada ley son claros y terminantes a este respecto, y, por consiguiente, los derechos adquiridos en una subasta pública como consecuencia de un procedimiento de embargo inmobiliario no pueden ser anulados mientras no se demuestre la mala fe de los terceros adquirentes; que no obstante los recurrentes demostrar la irregularidad del acto de venta otorgado por Manuel Holguín Cruz, a favor de la señora María del Carmen Bobonagua Domínguez, contrato en el que no son partes, ni figuran como tales los señores Ing. Teófilo Michel Javier y la Dra. Ana Luz Núñez Abreu, ni mucho menos la recurrida Financiera Confisa, S. A., ni se ha demostrado que participaran en dicho contrato en ninguna calidad, no puede serle oponible a ellos por ser extraños al mismo y porque además los recurrentes no tienen derechos registrados en el inmueble de que se trata;

Considerando, que al rechazar los jueces del fondo las reclamaciones y pretensiones de los recurrentes, fundándose para ello en los razonamientos expuestos en la sentencia impugnada, después de haber comprobado que la recurrida adquirió el inmueble, ahora en discusión, en una subasta pública con motivo de un embargo inmobiliario seguido contra los

señores Ing. Teófilo Michael Javier y Ana Luz Núñez Abreu, deudores embargados y que por tanto dicha recurrida es un tercero adquirente a título oneroso y de buena fe, no han incurrido, en el caso de la especie, en ninguno de los vicios alegados por los recurrentes, los cuales por carecer de fundamento deben ser desestimados, y con ello el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Agustina Adames Ulloa y compartes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de enero del 2005, en relación con la Parcelas Nos. 56-B-1-A y 56-B-1-A-184 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en provecho de del Dr. Carlos Rafael Guzmán Belliard y de las Licdas. Desiree Paulino y Olga Lidia Mateo, abogados, de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 1ro. de febrero del 2006, años 162° de la Independencia y 143° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández E. y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, 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.suprema.gov.do