

SENTENCIA DEL 6 DE JUNIO DEL 2007, No. 8

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 11 de junio del 2004.

Materia: Tierras.

Recurrente: Francisco Rafael Brito

Abogado: Dr. Carlos González.

Recurridos: Fernando Arturo Pérez Matos y compartes.

Abogados: Licdos. Hipólito Herrera Vasallo y Juan Moreno Gautreau.

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

Rechaza

Audiencia pública del 6 de junio del 2007.

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 Francisco Rafael Brito, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0985298-8, domiciliado y residente en la calle Federico Velásquez núm. 56, del Barrio María Auxiliadora, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 11 de junio del 2004, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Zoila Poueriet, en representación de los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo y Juan Moreno Gautreau, abogados de la recurrida Inmobiliaria Delbert, C. por A. y compartes;

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 6 de agosto del 2004, suscrito por el Dr. Carlos González, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0319675-4, abogado del recurrente, 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 6 de septiembre del 2004, suscrito por los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo y Juan Moreno Gautreau, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0101621-0 y 001-0726702-3, respectivamente, abogados de los recurridos;

Visto la Resolución núm. 3862-2006 dictada por la Suprema Corte de Justicia el 30 de octubre del 2006, mediante la cual declara el defecto de los co-recurridos Fernando Arturo Pérez Matos, Confesor Jerez Collado e Inmobiliaria Delbert, C. por A.;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 23 de mayo del 2007, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, 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 (Instancia en nulidad de actos de venta y contrato de hipoteca y cancelación de Certificados de Títulos), en relación con el Solar núm. 3 de la Manzana núm. 573 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 12 de agosto del 2003, su Decisión núm. 40-2003, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Se

deben de acoger y se acogen las conclusiones del Dr. Carlos González a nombre y representación del señor Francisco Rafael Brito, en su instancia introductiva de fecha 29 de mayo del 2001, en la audiencia de fecha 23 de enero del 2003, y en su escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 5 de febrero del 2003, en relación con la litis sobre terreno registrado, oposición a transferencia e impugnación de acto de venta, en el Solar No. 3 de la Manzana 573 del D. C. 1 del Distrito Nacional y sus mejoras, por ser legalmente validas en cuanto a la forma y en cuanto al fondo; **Segundo:** Se deben declarar y se declaran nulos de nulidad absoluta, los siguientes documentos: 1.- Contrato de venta suscrito por la señora Idalia Brito Espinal y Fernando Arturo Pérez Matos, en fecha 17 de noviembre de 1995, cuyas firmas fueron legalizadas por el Dr. Celso Pavon Moni, Notario Público de los del número del Distrito Nacional; 2.- Contrato de compra venta e hipoteca individual suscrito en fecha 14 de diciembre del 2001, entre la Asociación Popular de Ahorros y Prestamos, el señor Confesor Jérez Collado y la Inmobiliaria Delbert, C. por A., por las razones que se indican en el cuerpo de esta decisión; **Tercero:** Se deben de reconocer y se les reconocen sus respectivos créditos con motivo de las operaciones inmobiliarias que involucraron a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, a la Inmobiliaria Delbert, C. por A. y al señor Confesor Jérez Collado, para el cobro de sus respectivas acreencias en calidad de acreedores quirografarios, frente al señor Fernando Arturo Pérez Matos, en relación con el Solar 3 de la Manzana 573 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional y sus mejoras, ante sus respectivas jurisdicciones; **Cuarto:** Se le ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente, en ejecución de lo anteriormente indicado, en relación con dicho solar 3 de la manzana 573 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional y sus mejoras, con una extensión superficial de trescientos puntos veinticuatro (300.24) metros cuadrados, como sigue, previa presentación del pliego de condiciones y del pago de los correspondientes impuestos fiscales, a cargo del señor Francisco Rafael Brito; a) La cancelación del Certificado de Título No. 2001-2262, expedido a nombre de la Inmobiliaria Delbert, C. por A., previo requerimiento a esta última en cuanto al correspondiente depósito del Duplicado del Dueño, según indica el artículo 222 de la Ley de Registro de Tierras y sus modificaciones; b) La expedición en su lugar de un nuevo Certificado de Título amparado dicho solar única y exclusivamente a nombre del señor Francisco Rafael Brito, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0985298-8, cuyo domicilio se desconoce, libre de cargas y gravámenes; y **Quinto:** Comuníquese a la Registradora de Títulos y a las partes"; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 11 de junio del 2004, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "**1ro.:** Se acoge, en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 25 de agosto del 2003 por los Dres. Nelsy T. Matos Cuevas, Altagracia Y. Batista Pérez, Porfirio Chaín Matos, Fuen Santana Ramírez Reyes y Elías Y. Jiménez Matos, actuando a nombre y representación del Fernando A. Pérez Matos, contra la Decisión No. 40-2003, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 12 de agosto del 2003, referente a litis sobre Terreno Registrado en el Solar No. 3 de la Manzana 573 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, y la rechaza en cuanto al fondo por falta de sustentación legal e interés; **2do.:** Declara irrecible la apelación incidental de fecha 24 de octubre del 2003, depositada por el Lic. Hipólito Herrera Vasallo contra la Decisión No. 40-2003 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 12 de agosto del 2003, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **3ro.:** Revoca por la revisión de oficio la decisión No. 40-2003 dictada por el Tribunal de Tierras de

Jurisdicción Original en fecha 12 de agosto del 2003 referente a litis sobre Terreno Registrado en el Solar No. 3 de la Manzana 573 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia y por autoridad de ley y contrato imperio; **Primero:** Rechaza las conclusiones presentada por el Dr. Carlos González a nombre y representación del señor Francisco Rafael Brito, por los motivos expuestos en el cuerpo de esa sentencia; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones del representante legal del señor Fernando Arturo Pérez Matos; **Tercero:** Declara que la compañía Inmobiliaria Delbert, C. por A., es un 3er. adquirente de buena fe y a título oneroso en este caso y por vía de consecuencia es válida de transferencia que se le hizo del Solar No. 3 de la Manzana 573 del D. C. 1 del Distrito Nacional y sus mejoras, así como la transferencia que otorgó al señor Confesor Jérez Collado, en virtud del artículo 174 de la Ley de Registro de Tierras y 2269 del Código Civil; **Cuarto:** Se ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Mantener con toda su fuerza legal el Certificado de Título No. 2001-2262 expedido a favor del señor Confesor Jérez Collado, con garantía hipotecaria a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Prestamos; b) Dejar sin efecto jurídico cualquier oposición que tenga o pueda inscribir en este inmueble el señor Francisco Rafael Brito como consecuencia de esta litis; **Quinto:** Se le reserva a los sucesores de Idalia Brito Espinal el derecho de accionar ante los tribunales ordinarios contra el señor Fernando Arturo Pérez Matos, por el perjuicio que le ha ocasionado la venta de este inmueble, el cual hoy pertenece a un 3er. adquirente de buena fe y a título oneroso, que no puede ser lesionado";

Considerando, que el recurrente propone en su memorial introductorio contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Mala aplicación del derecho: a) Contradicción en la motivación de la sentencia; b) Abuso de poder de revisión de oficio; c) Limitación graciosa del poder de revisión de oficio; d) Mala interpretación del artículo 2269 del Código Civil; e) Violación del artículo 1599 del Código Civil; f) Mala interpretación del artículo 1603 del Código Civil; g) Mala interpretación del artículo 1625 del Código Civil; h) Mala interpretación del artículo 1635 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación al sagrado y constitucional derecho de propiedad; **Tercer Medio:** Garantía Constitucional; Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su examen por su correlación, el recurrente alega en síntesis: a) que el Tribunal a-quo incurrió en una serie de contradicciones, como lo son: 1) al comprobar que la venta otorgada en fecha 17 de noviembre de 1995, a favor de Fernando Arturo Pérez Matos, según acto legalizado por el Notario Público del Distrito Nacional, Dr. Celso Antonio Pavón Moni, es fraudulenta y dolosa, puesto que para esa fecha ya la señora Idalia Brito Espinal, había fallecido y que la misma perjudica a su hijo y heredero Francisco Rafael Brito, ahora reclamante, situación que ha quedado evidenciada por los documentos del expediente y que no obstante reconocer dicho tribunal que esa venta realizada por la difunta Idalia Brito Espinal, es fraudulenta y dolosa, sostiene que no puede ser anulada por los motivos que expone en la sentencia, por lo que le reservó a la parte perjudicada el derecho de accionar ante los tribunales ordinarios, si lo desea; que al reconocer que el contrato de venta es nulo y al mismo tiempo validarlo y confirmarlo, ha incurrido en una contradicción; que con respecto a la Inmobiliaria Delbert, C. por A., considerada por el tribunal como tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, contra la que no es posible prevalerse del fraude cometido en el caso, el tribunal se contradice porque esa empresa si pudo prevalerse de ese fraude para adquirir el inmueble, sobre todo porque ella no lo compró al recurrente, legítimo heredero de la propietaria de dicho inmueble, que era su madre y quien ya había fallecido, cuando posteriormente a esa muerte aparece la venta como otorgada por ella a favor de

Fernando Arturo Pérez Matos, quien luego vende el inmueble a la mencionada compañía; que el Tribunal Superior de Tierras, al dictar la sentencia impugnada, estaba apoderado de dos recursos de apelación, uno interpuesto por Fernando Arturo Pérez Matos y otro por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, por lo que no podía avocarse a conocer de un proceso en revisión de oficio, sino que debió limitarse a conocer y pronunciarse sobre los recursos de apelación interpuestos, que al no hacerlo así cometió un abuso de su poder de revisión de oficio; que al proceder a esa revisión ejerció ese poder en beneficio gracioso y exclusivo para favorecer a la Inmobiliaria Delbert, C. por A., sin conocer de los aspectos dolosos y penales y a recomendar al recurrente a ejercer acciones ante los tribunales ordinarios; que el Tribunal a-quo para favorecer al tercer adquiriente, se fundamenta en el artículo 2269 del Código Civil, sin que el mismo tenga ninguna aplicación en el caso de la especie, violando además el artículo 1599 del Código Civil, al reconocer la validez del acto de venta intervenido entre Fernando Arturo Pérez Matos y la compañía recurrida, en lugar de declarar la nulidad del mismo y recomendarle a la compañía accionar a su vendedor como lo establece dicho texto legal, que al no hacerlo así ha violado también por mala interpretación los artículos 1603, 1625, 1635 y 1645 del Código Civil y ha hecho una mala aplicación del 1594 del mismo código; b) que el tribunal con su decisión ha quitado y arrebatado al recurrente todos sus derechos y lo ha despojado de la propiedad del inmueble, lo que constituye una violación al artículo 8 de la Constitución, conforme al cual nadie puede ser privado de su derecho de propiedad, a menos que no sea por causa de utilidad pública y siguiendo los procedimientos legales para ser resarcido equitativamente; c) que de conformidad con la Constitución de la República, corresponde a la Suprema Corte de Justicia velar porque los derechos constitucionales sean respetados, sobre todo cuando, como en la especie, han sido atropellados -alega el recurrente- en su perjuicio; que también corresponde a dicha Corte determinar si las leyes han sido bien o mal aplicadas; pero, Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: "Que el Solar núm. 3 de la Manzana 573 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 324Ms², estaba amparado por el Certificado de Título núm. 80-891 a favor de la señora Idalia Brito Espinal; que la señora Idalia Brito Espinal falleció el 13 de agosto de 1995 (según se desprende del acta de defunción que reposa en el expediente); que en fecha 17 de noviembre de 1995 el Dr. Celso Antonio Payón Moni, Notario Público del Distrito Nacional legalizó las firmas de Idalia Brito Espinal y Fernando Arturo Pérez Matos, en un acto bajo firma privada, mediante el cual la señora Idalia Brito Espinal vendía el Solar núm. 3 de la Manzana núm. 573 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional al señor Fernando Antonio Pérez Matos (venta que fue ejecutada ante el Registro de Título y por vía de consecuencia se canceló el Certificado de Título No. 80-891 y se le expidió al comprador el Certificado de Título No. 97-5434 libre de cargas, gravámenes y oposiciones; que el señor Fernando Antonio Pérez Matos en el 1999 (acto de fecha 21 de septiembre de 1999) tomó un préstamo con garantía hipotecaria a la compañía Inmobiliaria Delbert, C. por A.; que el señor Fernando Antonio Pérez Matos, no cumplió con su compromiso y la compañía Inmobiliaria Delbert, C. por A., ejecutó la garantía (Solar 3 de la Manzana 573 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional) mediante un procedimiento de embargo inmobiliario, resultando adjudicataria la Inmobiliaria Delbert, C. por A.; que fue dictada la Sentencia Civil y Comercial de fecha 23 de agosto del 2000 y en virtud de la misma fue cancelado el Certificado de Título No. 97-5434 expedido al señor Fernando Arturo Pérez Matos y se expidió otro a favor de la Inmobiliaria Delbert, C. por A., con el No. 2001-2262, sin ninguna oposición inscrita, ni gravamen; que en fecha 29 de mayo del 2001, el Dr. Carlos González

actuando a nombre y representación del señor Francisco Rafael Brito (este último en calidad de supuesto heredero de la finada Idalia Brito Espinal) depósito una instancia ante el Tribunal Superior de Tierras incoando una litis sobre Terreno Registro en el Solar núm. 3 de la Manzana núm. 573 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional y sus mejoras y mediante la misma solicitaba la designación de un Juez de Tierras de Jurisdicción Original y que fuese declarada la nulidad y/o cancelación del Certificado de Título No. 97-5434 de fecha 8 de julio de 1997 expedido a favor de Fernando Arturo Pérez Matos por ser fraudulento y violatorio a todo ordenamiento jurídico; sustentaba sus pedimentos en que la venta de fecha 17 de noviembre de 1995 era inexistente, pues la otorgante (o sea la señora Idala Brito) estaba muerta para esa fecha; que en fecha 18 de junio del 2001, la Presidente del Tribunal Superior de Tierras dictó un auto y designó a un Juez de Tierras de Jurisdicción Original para que conociera de este caso; que en fecha 25 de junio del 2001, fue depositada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional un acto de oposición a traspaso del Solar núm. 3 de la Manzana núm. 573 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional (acto No. 414 del ministerial Rafael Pérez Mota, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional) a requerimiento del señor Francisco Rafael Brito, mediante el cual se oponía a que el señor Fernando Arturo Pérez Matos traspasara el inmueble precedentemente enunciado (pero para esta fecha ya había sido traspasado); que en fecha 14 de diciembre del 2001, la compañía Inmobiliaria Delbert, C. por A., la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y Confesor Jérez Collado firmaron un contrato de compra-venta e hipoteca del Solar núm. 3 de la Manzana núm. 573 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional y sus mejoras y fue traspasado este inmueble al señor Confesor Jerez Collado con una hipoteca de Un Millón Seiscientos Mil Pesos a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; que le fue expedido en el 2002 al señor Jérez Collado el Certificado de Título núm. 2002-192, sin ninguna oposición, que este Certificado de Título es el que está vigente; que en fecha 12 de agosto del 2003, la Juez a-quo dictó la Decisión núm. 40 referente al Solar núm. 3 de la Manzana núm. 573 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional enunciada como litis sobre Terreno Registrado (oposición a transferencia e impugnación a acto de venta) cuyo dispositivo ya fue transcrito en el cuerpo de esta sentencia y no procede volver a repetir; que esta decisión fue apelada, pero los recurrentes no presentaron ningún agravio; que en este momento la estamos revisando de oficio"; Considerando, que por las comprobaciones que del estudio y ponderación de las pruebas que le fueron aportadas, el Tribunal a-quo, estableció los hechos y circunstancias a que se refiere en el considerando que se acaba de copiar, especialmente que los recurridos Inmobiliaria Delbert, C. por A., Confesor Jérez Collado y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, no tuvieron ninguna participación en la operación de venta que aparece otorgada por la señora Idalia Brito Espinal, en favor del señor Fernando Antonio Pérez Matos, a quien se le atribuye maniobras dolosas, irregularidades y fraude en esa transferencia en su favor porque aparece como realizada el día 17 de noviembre de 1995, o sea con posterioridad al fallecimiento de la presunta vendedora, ocurrido el día 13 de agosto de 1995, es decir, tres meses y cuatro días antes del otorgamiento de la referida venta, en razón de que provisto ya el señor Fernando Arturo Pérez Matos del Certificado de Título No. 97-5434 que le fue expedido libre de cargas, gravámenes y oposiciones en sustitución del No. 80-891, que se había expedido a su supuesta vendedora, el cual fue cancelado, gestionó y obtuvo de la compañía Inmobiliaria Delbert, C. por A., un préstamo con garantía hipotecaria del inmueble en discusión; que como se expone en la sentencia impugnada, ese préstamo hipotecario lo otorga la Inmobiliaria Delbert, C. por A., a la vista de un Certificado de Título, libre de cargas y anotaciones de todo género; que al no cumplir el deudor Fernando Antonio

Pérez Matos, la acreedora hipotecaria Inmobiliaria Delbert, C. por A., ejecutó el inmueble mediante un procedimiento de embargo inmobiliario, que culminó con la adjudicación en su favor de dicho inmueble, mediante sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de fecha 23 de agosto del 2002, en virtud de la cual fue cancelado el Certificado de Título No. 97-5434 expedido a Fernando Antonio Pérez Matos, expidiéndose otro a la acreedora ejecutante Inmobiliaria Delbert, C. por A., con el núm. 200-2262, también sin ninguna anotación, cargas, gravámenes, ni oposición; que en fecha 14 de diciembre del 2001, la compañía Inmobiliaria Delbert, C. por A., la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y Confesor Jérez Collado, suscribieron un contrato de compraventa e hipoteca del Solar núm. 3 de la Manzana núm. 573 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional y sus mejoras mediante el cual la primera traspasó al último dicho inmueble con una hipoteca de Un Millón Seiscientos Mil Pesos (RD\$1,600,000.00) a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, expidiéndose al adquirente señor Confesor Jérez Collado, el Certificado de Título núm. 2002-192, sin ninguna oposición;

Considerando, que de acuerdo con la primera parte del artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras: "El nuevo Certificado de Título que se expida, así como cualquier anotación o registro que se verifique en un Certificado de Título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayan observado las formalidades legales correspondientes, serán oponibles a todo el mundo, inclusive al Estado"; que, por tanto, si como se expresa en la sentencia impugnada si el Certificado de Títulos expedido a Fernando Antonio Pérez Matos, y por el cual obtuvo de la compañía Inmobiliaria Delbert, C. por A., un préstamo con garantía hipotecaria quedando así afectado el inmueble, estaba libre de anotaciones y gravámenes, a la vista del cual dicha compañía le otorgó dicho préstamo, tal como se expresa en la sentencia impugnada, el hecho de que ese Certificado de Título adoleciera de irregularidades en su obtención atribuibles al señor Fernando Antonio Pérez Matos, no bastaba que estas fueran comprobadas como lo fueron por el Tribunal a quo, sino que tal como lo juzgó este, resultaba indispensable que el recurrente probara que la compañía Inmobiliaria Delbert, C. por A., tenía conocimiento de esos vicios, ya que la mala fe del comprador o la del vendedor y el comprador resultan indispensables para que la operación intervenida entre ambos se considere dolosa o de mala fe y pueda ser invalidada, no bastando para ello la mala fe, dolo o el fraude del vendedor, más aún cuando la compañía Inmobiliaria Delbert, C. por A., no adquirió el inmueble por venta que le hiciera el señor Fernando Antonio Pérez Matos, sino en una venta y adjudicación en pública subasta como consecuencia de un procedimiento de embargo inmobiliario, lo que impide considerar a la que así le fue adjudicado el inmueble como un adquirente de mala fé;

Considerando, que en cuanto a la contradicción de motivos alegada por el recurrente, preciso es declarar que esta no es causa de casación de la sentencia cuando, como ocurre en la especie, el dispositivo de la misma se justifica por otros motivos; que como se ha demostrado, el fallo impugnado se fundamenta de manera principal para rechazar las pretensiones del recurrente en que quedó evidenciado por los documentos aportados al proceso que el inmueble de que se trata salió del patrimonio del señor Fernando Antonio Pérez Matos antes de iniciarse la litis, al ser transferido el mismo mediante un procedimiento de venta en pública subasta a la compañía Inmobiliaria Delbert, C. por A., a quien le fue expedido el correspondiente Certificado de Título, libre de operaciones, resultando de ese modo dicha compañía, un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, sin que se haya probado lo contrario, puesto que ella ignoraba que el deudor señor Fernando Arturo Pérez Matos, había adquirido ese inmueble en forma cuestionable, por lo que la mencionada

compañía está protegida por las disposiciones del artículo 174 de la Ley de Registro de Tierras; que, por consiguiente al decidir el caso en la forma que lo hizo, no ha incurrido en la contradicción de motivos aducida por el recurrente, ni en los demás vicios y violaciones alegados por él en el primer medio del recurso; que en cuanto a las violaciones en que argumenta el recurrente incurrió el Tribunal a-quo al proceder a la revisión de la sentencia de jurisdicción original no debe olvidarse que la misma procede siempre, haya o no haya apelación y que en uso de esa facultad el Tribunal Superior de Tierras puede confirmar, anular o modificar la decisión de primer grado, lo que no puede implicar al mismo tiempo violación a la ley, que autoriza y obliga a esa revisión;

Considerando, que el artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras, establece lo siguiente: "El nuevo certificado que se expida, así como cualquier anotación o registro que se verifique en un Certificado de Título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayan observado las formalidades legales precedentes, serán oponibles a todo el mundo, inclusive al Estado";

Considerando, que el Tribunal a-quo después de haber comprobado y considerado fraudulentas las actuaciones del señor Fernando Arturo Pérez Matos, al adquirir el inmueble por los medios fraudulentos a que se refiere la sentencia, expresa lo siguiente: "Que dada la situación planteada en este caso, este tribunal entiende que el daño que ha causado la ejecución de la venta de 17 de noviembre de 1995 a favor del señor Fernando Arturo Pérez Matos, la cual no es posible anular por los motivos expuestos hace imperativo reservarle a la parte perjudicada el derecho de accionar ante los tribunales ordinarios frente a esta acción dolosa contra este señor, si lo desea, peroY sin olvidar que la compañía Inmobiliaria Delbert, C. por A., es un 3er. adquirente de buena fe y a título oneroso (y por vía de consecuencia la persona a que ella le ha vendido) y las incidencias que se puedan presentar en una sucesión no le son oponibles a 3eros. adquirentes de buena fe y a título oneroso";

Considerando, que en cumplimiento de las disposiciones del párrafo único del artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras, copiado más arriba, el Tribunal a-quo mediante el ordinal quinto, y como medida de protección a fines de resarcimiento a favor del recurrente, dispuso lo siguiente: "Se le reserva a los sucesores de Idalia Brito Espinal el derecho de accionar ante los tribunales ordinarios contra el señor Fernando Arturo Pérez Matos, por el perjuicio que le ha ocasionado la venta de este inmueble, el cual hoy pertenece a un 3er. adquirente de buena fe y a título oneroso, que no puede ser lesionado"; que por tanto el segundo medio del recurso también carece de fundamento;

Considerando, finalmente, que el examen del fallo impugnado muestra que el Tribunal a-quo hizo una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, que el mismo contiene una exposición completa de los hechos y circunstancias de la litis que ha permitido verificar que en el presente caso la ley ha sido correctamente aplicada; que, por consiguiente, no se ha incurrido en los vicios señalados por el recurrente.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Francisco Rafael Brito contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 11 de junio del 2004, en relación con el Solar núm. 3 de la Manzana núm. 573 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae a favor de los Licdos. Juan Moreno Gautreau e Hipólito Herrera Vasallo, abogados de la co-recurrida Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 6 de junio del 2007, años 164° de la Independencia y 144° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal 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 ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do