

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 19 de octubre de 2015.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Juan Carlos Cruz Mota.
Abogados:	Lic. Carlos D. Gómez Ramos, Dres. Hipólito Rafael Marte Jiménez y Juan Francisco Abreu Hernández.
Recurrido:	Aníbal Rodríguez Acosta.
Abogados:	Licdos. Andrés Mejía Lizardo, César Andrés Marte López. Y Licda. Magdeline Arisleidy González P.

*Juez ponente: 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 **8de julio 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 Juan Carlos Cruz Mota, contra la sentencia núm.201500504, de fecha 19 de octubre de 2015, 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 29 marzo de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Juan Carlos Cruz Mota, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm.047-0137802-0, domiciliado y residente en la calle Duvergé núm. 15, municipio y provincia La Vega; quien tiene como abogados constituidos al Lcdo. Carlos D. Gómez Ramos y a los Dres. Hipólito Rafael Marte Jiménez y Juan Francisco Abreu Hernández, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 047-0174019-5, 001-0089058-1 y 047-0022777-2, con estudio profesional abierto en común en la oficina "HM & Asociados" ubicada en la calle Profesor Emilio Aparicio núm. 30, ensanche Julieta, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 15 de abril de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Sandra María Josefina Hilario Cabera y Juan Virgilio Restituyo Rodríguez, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 047-0022101-5 y 047-0101378-3, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Víctor G. Peña García, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núms. 047-0001468-3, con estudio profesional abierto en la avenida García Godoy esq. calle Manuel Ubaldo Gómez, núm. 46-altos, municipio y provincia La Vega, con domicilio *ad hoc* en la firma de abogados "Grupo Profesional Nuevo Milenio" ubicado en la calle Agustín Lara, núm. 84, apto. 101, Condominio Marilyn, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 15 de abril de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Aníbal Rodríguez

Acosta, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0154362-3, domiciliado y residente en el municipio y provincia La Vega; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Andrés Mejía Lizardo, Magdeline Arisleidy González P. y César Andrés Marte López, dominicanos, con estudio profesional abierto en la calle Manuel Ubaldo Gómez esq. Núñez de Cáceres, edif. Pascal núm.38, apto. 201 altos, municipio y provincia La Vega.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 13 de junio de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la entidad financiera The Bank of Nova Scotia (Scotiabank), organizada y existente de conformidad con las leyes de Canadá y debidamente autorizada a operar como Banco de Servicios Múltiples en la República Dominicana, con su domicilio social en la avenida Winston Churchill esq. avenida 27 de Febrero, Santo Domingo, Distrito Nacional, la cual tiene como abogados constituidos a las Lcdas. Felicia Santana Parra y Zamira Delgado Fernández, dominicanas, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0275426-4 y 001-1761519-5, con estudio profesional abierto en la oficina J.J. Roca & Asociados, ubicado en la calle El Vergel núm. 45-A, edif. J. A. Roca Suero, sector El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante resolución núm. 3966-2018, de fecha 19 de octubre de 2018, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se declaró el defecto de la parte recurrida Joselito Antonio Encarnación.

Mediante dictamen de fecha 12 de junio de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación, estableciendo que tal y como lo 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 9 de octubre de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

## II. Antecedentes

Aníbal Rodríguez Acosta incoó una litis sobre derechos registrados en solicitud de nulidad de acto de venta y ejecución de transferencia respecto al solar núm. 9, manzana núm. 31, Distrito Catastral núm. 1 municipio y provincia La Vega, dictando la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, la sentencia núm. 02062014000341, de fecha 22 de abril de 2014, mediante la cual: *acoge el fondo de las pretensiones de la parte demandante ordenando rebajar del certificado de título que ampara los derechos registrados dentro del inmueble en litis a favor de la parte demandada Juan Carlos Cruz Mota, un área de 58.90m<sup>2</sup>, y ordena la inscripción de la referida porción a favor de Aníbal Rodríguez Acosta.*

La referida decisión fue recurrida por Juan Carlos Cruz Mota, mediante instancia de fecha 6 de junio de 2014, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201500504, de fecha 19 de octubre de 2015, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

*EN CUANTO A LOS MEDIOS DE INADMISIÓN: ÚNICO: Se rechazan los medios de inadmisión por la parte recurrente LICDO. CARLOS D. GOMEZ RAMOS y DRES. HIPOLITO RAFAEL MARTE JIMENEZ Y JUAN FRANCISCO ABREU HERNANDEZ, actuando en representación del señor JUAN CARLOS CRUZ MOTA, en la audiencia de fecha 2 de julio del 2015, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. EN CUANTO AL FONDO: PRIMERO: ACOGE en cuanto a la forma y se RECHAZA en cuanto al fondo el recurso de Apelación depositado en fecha 04 de Junio del 2014 suscrito por el LICDO. CARLOS D. GOMEZ RAMOS y DRES. HIPOLITO RAFAEL MARTE JIMENEZ Y JUAN FRANCISCO ABREU HERNANDEZ actuando en representación del señor JUAN CARLOS CRUZ MOTA incoado contra la Decisión número 02062014000341 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega Sala No. II, en fecha 22 de Abril del 2014 relativa a la Litis Sobre Derechos Registrados (Demanda en Nulidad de Venta y Ejecución de Transferencia) en el Solar No. 9 Manzana No. 31 del Distrito Catastral No. 1 del*

Municipio y Provincia de La Vega, por improcedente y mal fundado. **SEGUNDO:** RECHAZA, en todas sus partes las conclusiones presentada por el LICDO. CARLOS D. GOMEZ RAMOS y DRES. HIPOLITO RAFAEL MARTE JIMENEZ Y JUAN FRANCISCO ABREU HERNANDEZ, en nombre y representación del señor JUAN CARLOS CRUZ MOTA (recurrente), por los motivos expuestos en los considerando de esta sentencia. **TERCERO:** ACOGE en todas sus partes las conclusiones de audiencia de fecha 2 de Julio del 2015 formuladas por los LICDOS. ANDRES MEJIA LIZARDO, conjuntamente con MAGDELINE A. GONZALES P. Y CESAR A. LOPEZ MARTE en representación del ANIBAL RODRIGUE ACOSTA, parte recurrida, por los motivos expresados en el cuerpo de esta decisión. **CUARTO:** CONFIRMA con las modificaciones expresadas en el cuerpo de esta sentencia la Decisión número 02062014000341 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega Sala No. II, en fecha 22 de Abril del 2014 relativa a la Litis Sobre Derechos Registrados (Demanda en Nulidad de Venta y Ejecución de Transferencia) en el Solar No. 31, Manzana No. 9 del Distrito Catastral No.1; del Municipio y Provincia de La Vega; cuyo dispositivo consta en el cuerpo de esta sentencia. **QUINTO:** CONDENA a la parte recurrente señor JUAN CARLOS CRUZ MOTA, al pago de las costas del procedimiento, en provecho de los Licdos. ANDRES MEJIA LIZARDO, MAGDELINE A. GONZALES P. y CESAR A. LOPEZ MARTE, abogados que afirman estarla avanzado en su totalidad. EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL: **SEXTO:** DECLARA regular y válida en cuanto a la forma por haberse hecho conforme a las normas procesales vigentes y RECHAZA en cuanto al fondo por los motivos expuestos, la demanda incidental reconventional interpuesta por el señor JUAN CARLOS CRUZ MOTA, a través de su abogado LICDO. CARLOS D. GOMEZ RAMOS y DRES. HIPOLITO RAFAEL MARTE JIMENEZ Y JUAN FRANCISCO ABREU HERNANDEZ. **SEPTIMO:** ORDENA, comunicar esta sentencia a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, para que tomen conocimiento de la misma y para los fines de lugar correspondiente(sic).

### III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación a la Constitución, la ley y los principios de la materia inmobiliaria. **Segundo medio:** Ausencia motivos, motivos insuficiente y falta de base legal. **Tercer medio:** Desnaturalización de los hechos”.

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

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

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, al 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.

### V. Incidentes

#### a) En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

La parte recurrida Aníbal Rodríguez Acosta solicita, de manera principal, en su memorial de defensa, que el presente recurso de casación sea declarado inadmisibles, sustentado en que la parte recurrente no estableció en su memorial de casación sus pretensiones respecto del fallo, en violación a las formalidades establecidas en la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación y la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

El anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, por lo que procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

Del examen del medio invocado y del memorial de casación que nos apodera se infiere, que la parte recurrida pretende que se declare inadmisibles el presente recurso de casación por falta de desarrollo y enunciación de agravios, sin embargo, contrario a lo alegado por el recurrido, esta Tercera Sala evidencia

que el referido recurso de casación contiene agravios claros y coherentes que permiten ponderar sus méritos, por lo que procede rechazar el medio de inadmisión planteado por Anibal Rodríguez Acosta.

b) *En cuanto a la solicitud de exclusión solicitada por la parte correcurrida The Bank of Nova Scotia (Scotiabank)*

La parte correcurrida entidad financiera The Bank of Nova Scotia (Scotiabank), solicitó en el memorial de defensa su exclusión del presente recurso de casación, sustentada en que ella fue desinteresada del préstamo hipotecario que pesaba sobre el inmueble en litis, inscrito a su favor, habiendo sido saldado por el hoy recurrente Juan Carlos Cruz Mota en fecha 1 de agosto de 2012, por lo que no tiene ningún interés sobre el caso en cuestión.

El examen del expediente formado con motivo del presente recurso de casación revela, que tal y como lo estableció la parte hoy correcurrida entidad financiera The Bank of Nova Scotia (Scotiabank), dicha parte fue desinteresada por su deudor Juan Carlos Cruz Mota, al haber satisfecho la totalidad del pago de la deuda que diera origen a la inscripción de hipoteca en primer rango, de fecha 14 de septiembre de 2011, hecho que se evidencia en el contenido de la sentencia impugnada; en consecuencia, se acoge la solicitud de exclusión como parte correcurrida de la entidad financiera The Bank of Nova Scotia (Scotiabank), sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia y *se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

Para apuntalar su primer, segundo y tercer medios de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en los vicios invocados en sus medios de casación, ya que acogió la demanda en nulidad del contrato de venta de fecha 23 de marzo de 2011, convenido entre Sandra María Josefina Hilario Cabrera y Juan Virgilio Restituyo Rodríguez, en calidad de vendedores, a favor del hoy recurrente Juan Carlos Cruz Mota, a solicitud de Anibal Rodríguez Acosta quien no formó parte de la convención, por tanto, no tenía ni calidad ni interés para interponer demanda en nulidad, en virtud de los artículos 44 y 45 de la Ley núm. 834-78 de fecha 15 de julio de 1978, contrato cuya validez se encuentra sustentada en los artículos 1582, 1583, 1134 y 1108 del Código Civil dominicano; el hoy recurrente expone que el tribunal *a quo* no ponderó los argumentos que sustentaban sus pretensiones concernientes a la violación del principio *Prior tempore potior iure*, la buena fe, ni el efecto constitutivo y convalidante del certificado de título, sostenido en que él adquirió y registró a su favor el inmueble en litis, a la vista de un certificado de título libre de cargas y gravámenes, cuya titularidad se encontraba a nombre de sus vendedores sobre un área de 305.24m<sup>2</sup>, sin embargo, el tribunal *a quo* otorgó mayor valor probatorio a las declaraciones de la parte hoy recurrida Sandra María Josefina Hilario Cabrera, referentes a la venta de una parte del inmueble, sin tomar en cuenta las tasaciones y pagos hipotecarios realizados sobre la totalidad del mismo, con lo que desnaturalizó los hechos de la causa e incurrió en falta de motivación, vulnerando la tutela judicial efectiva, el debido proceso y las demás normas procesales que rigen el sistema inmobiliario.

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 de un recurso de apelación contra la sentencia núm. 02062014000341, de fecha 22 de abril de 2014, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, mediante la cual acogió una litis sobre derechos registrados en solicitud de nulidad de contrato de venta y ejecución de transferencia, la parte recurrente Juan Carlos Cruz Mota solicitó, de manera principal, la inadmisibilidad de la demanda original por falta de calidad e interés de la parte hoy correcurrida Anibal Rodríguez Acosta, por no ser parte del contrato atacado en nulidad, y subsidiariamente solicitó acoger el recurso de apelación, revocar la sentencia impugnada y rechazar en todas sus partes la demanda en nulidad de contrato; b) que el tribunal *a quo* rechazó los medios de inadmisión planteados contra la demanda inicial, por los motivos que constan, rechazando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, por cuya razón confirmó la decisión atacada.

En el desarrollo de los medios de casación descritos, se exponen violaciones distintas en su

configuración y solución, razón por la cual serán examinadas por aspectos o de forma separada para mantener la coherencia de la sentencia.

Para fundamentar su decisión en cuanto a la inadmisibilidad de la demanda en nulidad de contrato de venta, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"[9] en cuanto a la falta de calidad e interés invocada por la parte recurrente, Dr. Juan Francisco Abreu actuando por sí y por el Lic. Carlos Gómez y Dr. Hipólito Marte Jiménez en representación del señor JUAN CARLOS CRUZ, este Tribunal procede a rechazar por lo siguiente; que si bien es cierto que el demandante, señor ANIBAL RODRIGUEZ ACOSTA, es tercero en el acto de venta suscrito entre SANDRA MARÍA JOSEFINA HILARIO CABRERA, JUAN V. RESTITUYO RODRÍGUEZ (vendedores) y JUAN CARLOS CRUZ MOTA (comprador) de fecha 23 de marzo del 2011, con firmas legalizadas por el Lic. Esteban Alonso Ramírez Notario Público para el Distrito Nacional, acto mediante el cual los primeros vendieron todos sus derechos dentro del solar No.9 de la Manzana No.31 del D.C. No.1 del municipio y Provincia de La Vega; que en el caso de la especie, resulta como acreedor de quien figura como vendedor en razón de la garantía que debían como vendedores de una porción de 58.90 Mtrs<sup>2</sup> dentro de este mismo solar, del cual habían pagado el precio y recibido el inmueble, con anterioridad al contrato cuya nulidad parcial se demanda [9] de conformidad con lo que establece el Art. 1166 del Código Civil [9] de donde se infiere la calidad para actuar en justicia [9] que en lo que respecta al medio de inadmisión por falta de interés, se ha podido comprobar que en el expediente reposa el acto de venta de fecha 21 de marzo del 2009 suscrito entre los señores SANDRA MARÍA JOSEFINA HILARIO CABRERA y JUAN VIRGILIO RESTITUYO RODRIGUEZ (vendedores) y ANIBAL RODRIGUEZ ACOSTA (comprador), con los impuestos de transferencia pagados y del cual se ha solicitado la ejecución y transferencia de derechos adquiridos a su nombre, lo cual prueba el interés jurídicamente protegido en esta litis sobre derechos registrados" (sic).

Como se comprueba del análisis de la sentencia atacada, el tribunal *a quo* al momento de valorar el medio de inadmisión planteado sobre la base de falta de calidad e interés por no haber sido parte del contrato de venta solicitado en nulidad, determinó que al recurrido en apelación Aníbal Rodríguez Acosta, le fue generado un perjuicio por parte de sus vendedores Sandra María Hilario Cabrera y Juan Carlos Virgilio Restituyo, quienes le deben las garantías previstas para este tipo de convención, en la que los referidos vendedores pactaron transferir a favor del hoy recurrente Juan Carlos Cruz Mota, la totalidad del inmueble en litis, desconociendo la venta de fecha 21 de marzo de 2009, sobre una porción de 58.90m<sup>2</sup> dentro del inmueble en cuestión, a favor del hoy correcurrido Aníbal Rodríguez Acosta, lo que demuestra su calidad e interés para accionar en justicia.

Si bien es cierto que por efecto del principio de la relatividad de los contratos *res inter alios acta* establecido en el artículo 1165 del Código Civil, los contratos solo surten efecto entre las partes contratantes, no perjudican a terceros ni le aprovechan, no es menos verdad que dicho texto legal no puede prevalecer cuando el documento cuya nulidad se solicita es cuestionado en su validez y efectividad en cuanto a la disposición que tenían los propietarios (vendedores), al momento de concertar el contrato de venta de fecha 23 marzo 2011, cuya garantía puede ser perseguida por el adquirente conforme con el artículo 1625 del Código Civil.

En casos similares, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido lo siguiente: "Para establecer el alcance de la relatividad de las convenciones con respecto a los terceros, solo basta distinguir entre los que directamente han participado de la convención originaria y aquellos que en razón de un acto o hecho jurídico ulterior han quedado colocados en una situación que afecta sus intereses. Un tercero en un contrato puede invocar en su beneficio un hecho jurídico generado por un contrato del cual no ha sido parte, pero que le puede afectar" (sic).

En ese orden, es el perjuicio o agravio ocasionado contra los derechos adquiridos por la parte correcurrida Aníbal Rodríguez Acosta, que le ha permitido accionar en justicia, ya que si bien es un tercero en la convención objeto de la litis, esta le ha ocasionado un perjuicio por efecto de la acción de sus

vendedores, otorgándole indudablemente calidad e interés para interponer la presente litis; en consecuencia, procede rechazar dicho alegato.

Para fundamentar su decisión en cuanto al fondo del recurso de apelación, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"[...] SANDRA MARIA JOSEFINA HILARIO CABRERA, quien es la vendedora tanto en el acto de venta suscrito con el señor ANIBAL RODRIGUEZ ACOSTA (parte recurrida) y JUAN CARLOS CRUZ (parte recurrente), y cuyas declaraciones se contrae a lo siguiente: (9 que adquirió el solar por compra que le hiciera al sucesor de un señor apodado "Elpidio el Turco", ya que su padre se estableció en un área de ese local con un negocio de una mueblería y que en el otro espacio estaba el señor ELIDO PÉREZ; que ese local estaba dividido en dos; que solamente vendió la parte que le correspondía a su padre ya que había reconocido al señor ELIDO PÉREZ que la otra parte era de él; por eso no podía pensar que esa parte estaba incluida en el contrato tripartito; que para ella lo único que había vendido (a Juan Carlos Cruz Mota) era la parte donde estaba la mueblería; que cuando le vendió al señor Juan Carlos Cruz Mota le entregó solo la mueblería y que así mismo fue cuando le mostró el local; que la parte de la joyería no podía entregarla porque eso no era de ella y que él (Juan Carlos Cruz Mota) sabía que eso era así (9 por todo lo anteriormente expuesto este Tribunal ha podido forjar su convicción en el mismo sentido que lo hiciera el Tribunal a-quo, al determinar que existió un error en la porción objeto del contrato de venta tripartita suscrito entre SANDRA MARIA JOSEFINA HILARIO CABRERA, JUAN VIRGILIO RESTITUYO RODRIGUEZ y JUAN CARLOS CRUZ MOTA, bajo el entendido de que la vendedora solo podía vender una porción de 246.34 metros cuadrados pues ya había vendido con anterioridad, a favor de ANIBAL RODRIGUEZ ACOSTA la cantidad de 58.90 metros cuadrados- es decir la parte que ocupaba el señor ELIDO PÉREZ- quien pagó el precio convenido y los impuestos por transferencia, manteniéndose y actuando como propietario, llegando incluso a hacer trabajos de remozamiento en el local adquirido (9 por ante este Tribunal de alzada la parte recurrente ha depositado las mismas pruebas y ha esgrimido los mismos argumentos presentados por ante el Tribunal a-quo, los cuales fueron ponderados y rechazados mediante la sentencia objeto de la presente apelación la cual contiene motivos claros y suficientes que justifican el fallo emitido y que este Tribunal adopta sin necesidad de reproducirlos en la presente; razón por la cual procede Rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar en todas sus partes la decisión recurrida" (sic).

Se advierte, del análisis de los medios de casación argüidos y del depósito de parte de los documentos aportados ante los jueces de la alzada, así como de la instancia del recurso de apelación de fecha 4 de junio de 2014, entre otros documentos depositados mediante inventarios de fechas 2 de octubre de 2014 y 14 de noviembre de 2014, aportados como prueba a fin de demostrar los vicios invocados en ocasión del presente recurso de casación, que tal y como aduce la parte hoy recurrente, el tribunal *a quo* no ponderó ni respondió los argumentos planteados por ella relativos a las violaciones de los artículos 89, 90, 91 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, inherentes al efecto constitutivo y convalidante del registro y la fuerza ejecutoria del certificado de título, así como la presunción de buena fe y el principio *prior tempore potior iure*, entre otros argumentos, los que tampoco se aprecian hayan sido por lo menos sintetizados en la sentencia hoy impugnada; que el tribunal *a quo* se limitó a establecer "que la parte hoy recurrente ha depositado las mismas pruebas y ha esgrimido los mismos argumentos presentados por ante el Tribunal *a quo*, que fueron rechazados", estableciendo como buenos y válidos los motivos dados por el tribunal de primer grado sin reproducirlos, lo que no permite a esta Tercera Sala comprobar sobre qué criterios jurídicos fueron rechazados los argumentos planteados por la parte hoy recurrente en casación.

En ese aspecto, esta Tercera Sala ha establecido: "Que si bien mediante jurisprudencia se ha permitido a los jueces de la alzada adoptar los motivos de los jueces de primer grado sin necesidad de reproducirlos para confirmar la sentencia recurrida en apelación, no es menos verdad, que la jurisprudencia más coherente con los principios constitucionales para la debida motivación y la protección de la tutela judicial efectiva establece la necesidad de exponer motivos propios, transcribir, aunque sea de manera sucinta, los motivos que adoptan, ya que de lo contrario, incurren en la inobservancia de un deber que está a su

cargo"

En esa línea de razonamiento, esta Tercera Sala evidencia además, que dentro de las comprobaciones de hecho realizadas por el tribunal *a quo* indicadas en otra parte de su sentencia para sustentar el rechazo del recurso de apelación, no estableció los motivos por los cuales daba mayor certeza a las declaraciones emitidas por la vendedora Sandra María Josefina Hilario Cabrera, quien indicó que al momento de realizar el negocio jurídico el hoy recurrente Juan Carlos Cruz Mota tenía conocimiento de que ella solo le vendía una porción de 246.34m<sup>2</sup>, por ser ese el derecho que le correspondía dentro del inmueble en litis, ya que la porción de 58.90m<sup>2</sup> le pertenecía a Elido Pérez, esto en contraposición a un certificado de título que establecía la propiedad exclusiva sobre un área de 305.24m<sup>2</sup>, a favor de Sandra María Josefina Hilario Cabrera y Juan Virgilio Restituyo Rodríguez.

Cabe resaltar que todo lo expuesto ocurre desconociendo un contrato tripartito con garantía hipotecaria de fecha 23 de marzo de 2011, convenido por los señores Sandra María Hilario Cabrera y Juan Virgilio Restituyo Rodríguez a favor del hoy recurrente Juan Carlos Cruz, mediante el cual se transfirió a la vista de un certificado de título la totalidad de sus derechos sobre 305.24m<sup>2</sup>; que tampoco estableció el tribunal *a quo* con claridad meridiana, en virtud de qué contrato de venta adquirió Elido Pérez la porción de terreno de 58.90m<sup>2</sup> en litis, y quien sostiene el tribunal *a quo*, conforme a las declaraciones pagó el precio de la venta, manteniendo la ocupación y remodelando el inmueble, siendo esta la porción adquirida por Aníbal Rodríguez Acosta.

Si bien es cierto que los jueces del fondo tienen soberanía para apreciar los elementos probatorios y piezas sometidos a su escrutinio, no es menos verdad que estos tienen la obligación de establecer de manera clara y precisa los fundamentos de su decisión y ofrecer los elementos de hecho necesarios, so pena de incurrir en falta o insuficiencia de motivos, a fin de que la sentencia se baste así misma y esta Suprema Corte de Justicia pueda ejercer su control casacional y determinar si ha sido bien o mal aplicado el derecho.

En casos como estos en que se pretende con una demanda destruir la presunción de certeza y exactitud de un certificado de título, es necesario que el tribunal *a quo* no solo establezca los hechos del caso, sino que debe confrontar los elementos de prueba puestos a su disposición por las partes a fin de determinar, de manera clara y eficiente, la verdad de los hechos que la han llevado a la solución jurídica dada; que en la especie, no se comprueba que el tribunal *a quo* haya realizado una motivación congruente, ni existe entre los hechos planteados elementos probatorios suficientes que sustenten lo avalado por la alzada; más aún, cuando no se verifica un análisis exhaustivo de los medios de prueba presentados ante dicho tribunal, ni mucho menos una contestación concreta y cabal de los méritos del recurso de apelación; en consecuencia procede, en virtud de las razones expuestas, acoger el presente alegato y casar por falta de base legal la sentencia impugnada.

Por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.

De conformidad con la parte *in fine* del párrafo 3º del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

#### VI. 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:** CASA la sentencia núm. 201500504, de fecha 19 de octubre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente

fallo y envía el presente asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Nordeste.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)