
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de agosto de 2014.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Raúl Nazario Rizek Rueda.
Abogados:	Lic. Cristian M. Zapata Santana y Licda. Yesenia R. Peña Pérez.
Recurridos:	Nelson Confesor Pérez Terrero y Evelyn Pérez Terrero.
Abogada:	Dra. Ramona Milagros Paulino Santana.

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 R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, 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 **8 de 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 Raúl Nazario Rizek Rueda, contra la sentencia núm. 20144833, de fecha 28 de agosto de 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 11 de noviembre de 2014, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Raúl Nazario Rizek Rueda, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0071089-5, domiciliado y residente en la intersección formada por la avenida 27 de Febrero y la calle Las Cerezas, sector La Alameda, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo; quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Cristian M. Zapata Santana y Yesenia R. Peña Pérez, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-0199429-1 y 001-0892819-3, con estudio profesional abierto en la intersección formada por las avenidas Gustavo Mejía Ricart y Abraham Lincoln, torre Piantini, piso 11, local 1102, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 17 de diciembre de 2014, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la Administración General de Bienes Nacionales, institución del Estado dominicano, creada mediante la Ley núm. 1832 del 3 de noviembre del año 1948, representada por su administrador general y ministro de Estado, Lcdo. Emerson Franklin Soriano Contreras, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0200230-4; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Belkis Antonia Tejada, Carmen Luz Mercedes y Rubén Darío Martínez, dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 093-0041821-8, 001-0037137-6 y 001-0908549-8, con estudio profesional abierto en la intersección formada

por las avenidas Pedro Henríquez Ureña y Pedro A. Lluberes, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 29 de diciembre de 2014, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Nelson Confesor Pérez Terrero y Evelyn Pérez Terrero, dominicanos, tenedores del pasaporte núm. 426641029 y de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1589239-0, domiciliados y residentes en la avenida Jiménez Moya núm. 20 esq. calle Eduardo Vicioso, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogada constituida a la Dra. Ramona Milagros Paulino Santana, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0152633-3, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1752 esq. calle Jesús Maestro, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Del mismo modo, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 29 de diciembre de 2014, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por María Ela Ramírez Peña, Sandra Elvira Pérez Ramírez, Mariela Pérez Ramírez y Jaime Nelson Pérez Ramírez, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0751429-1, 001-0203064-0, 001-1312248-5 y 001-1240381-1, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos a los Dres. Antoliano Peralta Romero y Juan B. Cuevas M., dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0089174-6 y 001-0547786-3, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional, con estudio profesional abierto en la calle Francisco Prats Ramírez núm. 12, edif. Judith, apto. núm. 1-D, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De igual forma, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 2 de febrero de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Manuel Jacinto, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 025-0021292-9, domiciliado y residente en Barrio Nuevo, municipio Jaquimeyes, provincia Barahona; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Carlos A. Ramírez C., dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0486340-2, domiciliado y residente en el municipio y provincia Barahona, con estudio profesional abierto en la avenida Simón Bolívar núm. 507, condominio San Jorge, *suite* 202, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante resolución núm. 1365-2018, dictada en fecha 7 de mayo de 2018 por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se declaró el defecto de la parte correcurrida Rafael Antonio García y la sociedad comercial Dealer Trading, SA.

Mediante dictamen de fecha 20 de agosto de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 5 de diciembre de 2018, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial.

La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros.

El magistrado Manuel A. Read Ortiz, presentó por ante la secretaria general de la Suprema Corte de Justicia su inhibición para conocer y decidir sobre el presente recurso, por haber formado parte del tribunal que dictó la sentencia impugnada.

II. Antecedentes

La señora María Ela Ramírez Peña, incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de transferencia, contra la Dirección General de Bienes Nacionales, compañía Dealers Trading, SA. y Manuel Jacinto, en relación con el solar núm. 26, manzana núm. 2592 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la sentencia núm.

20110092 de fecha 12 de enero del 2011, mediante la cual: *acogió, de manera parcial, la litis sobre derechos registrados intentada por María Ela Ramírez Peña, en su calidad de demandante principal, así como las conclusiones de los intervinientes voluntarios, Sandra Elvira Pérez Ramírez, Mariela Pérez Ramírez y Jaime Pérez Ramírez y las conclusiones de la Dra. Ramona Milagros Paulino Santana, representada en audiencia por la Licda. Carmen Orozco Martínez, en representación de los señores Nelson Confesor Pérez Terrero y Evelyn Pérez Terrero, en cuanto a las comprobadas actuaciones ilegales fraudulentas del Señor Manuel Jacinto en contubernio con Rafael Antonio García, y notario actuante, Ivelisse Rivera Pérez, en relación con el acto de venta bajo firma privada de fecha 15 de octubre de 2006, mediante el cual operó la transferencia de los derechos del señor Nelson Euristedes Pérez a favor del demandado, Manuel Jacinto, cuya mala fe ha quedado establecida; rechazó las pretensiones del Estado dominicano, representado por la Dirección General de Bienes Nacionales; en cuanto a la intervención forzosa de Raúl Nazario Risek Rueda, se acogió en todas sus partes, declarándolo tercer adquirente de buena fe, ordenando la ejecución de la inscripción por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, del expediente que reposa en estado de observado núm. 0320846707, depositado en fecha 17 de octubre de 2008, contentivo de transferencia y radiación de hipoteca, lo cual conlleva la ejecución del contrato de compra venta de fecha 20 de junio de 2008, legalizadas las firmas por el Dr. Cristian M. Zapata Santana, Notario Público, suscrito entre Manuel Jacinto, en su calidad de vendedor, y Raúl Nazario Risek Rueda, comprador, y la correspondiente expedición del certificado de título que ampare los derechos de propiedad del comprador; declaró de mala fe las actuaciones del señor Rafael Antonio García, interviniente forzoso, en relación con el contrato de compra venta de fecha 15 de octubre de 2006, legalizadas las firmas por la Licda. Ivelisse Rivera Pérez, Notario Público, conjuntamente con el señor Manuel Jacinto e Ivelisse Rivera.*

La referida decisión fue recurrida en apelación por los señores Evelyn Pérez Terrero, Nelson Confesor Pérez Terrero, María Ela Ramírez Peña, Sandra Elvira Pérez Ramírez, Mariela Pérez Ramírez y Jaime Nelson Pérez Ramírez, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20144833, de fecha 28 de agosto de 2014, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Declarar, bueno y válido en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos por los señores Nelson Confesor Pérez Terrero y Evelyn Pérez Terrero y por la señora María Ela Ramírez Peña, y sus hijos Sandra Elvira, Mariela y Jaime Nelson, todos apellidos Pérez Ramírez, procreados con el finado Nelson E. Pérez Pérez, contra la Sentencia No. 20110092, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala IV, del Distrito Nacional, en fecha 12 de enero del año 2011, en relación al Solar No. 26 de la Manzana No. 2592, del Distrito del Distrito Nacional, por haber sido incoado de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE, en todas sus partes los indicados recursos de apelación por los motivos antes expuestos, Revoca la preindicada sentencia, y en consecuencia en cuanto al fono de la demanda, DECLARA nula la venta intervenida entre el Estado Dominicano y el Sr. Nelson E. Pérez y Pérez y la posterior venta que el Sr. Nelson E. Pérez y Pérez le hiciera al Sr. Manuel Jacinto, por haberse verificado la falsedad de la firma del vendedor. **TERCERO:** Acoge, las conclusiones formuladas por el Estado Dominicano, representado por Bienes Nacionales, por órgano de su abogado el Lic. Daniel Enrique Aponte. **CUARTO:** Ordenar al Registrador de Títulos de Santo Domingo realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar los derechos registrados a favor del señor Nelson Pérez Pérez y Estado Dominicano, de fecha 14 de mayo de 1998, por haberse verificado la falsedad de la firma del vendedor) Expedir una constancia anotada a favor del Estado Dominicano, en la misma forma en la que se encontraba anterior a la ejecución del contrato de venta de referencia, son el inmueble identificado como solar No. 26 de la manzana No. 2592, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, con una porción de 43.19m2. c) Cancelar los derechos registrado a favor del señor Manuel Jacinto, derivados de la ejecución del acto d venta suscrito entre señor Nelson Pérez Pérez y Manuel Jacinto, de fecha 15 de octubre del 2006, por haberse verificado la falsedad de la firma del vendedor. D) Expedir una constancia anotada a favor del señor Nelson Pérez

Pérez en la misma forma en la que se encontraba anterior a la ejecución del contrato de venta de referencia, sobre el inmueble identificado como solar No. 26 de la manzana No. 2592, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, con una porción de 880.38m2. e) Cancelar la Hipoteca Convencional en Primer Rango inscrita sobre el inmueble amparado en el Certificado de Título No. 2749, descrita como: Hipoteca en Primer Rango: a favor de Dealers Trading, S.A., por un monto de US\$228,708.78, según acto de fecha 02 de febrero de 2007, contrato bajo firma privada, legalizado por la Licda. Olga Altagracia del Rosario Quezada. F) Cancelar el asiento de Litis Sobre Derechos Registrados, a favor de la señora María Ela Ramírez Peña, originado mediante acto de alguacil No. 628/2009, instrumentado por el Ministerial Alejandro Antonio Rodríguez, inscrita en fecha 14 de octubre del 2009, a la que esta decisión le ha puesto fin, una vez sea firme. **CUARTO:** Condena a las partes recurridas, el señor Manuel Jacinto, Rafael García y Raúl Rizek Rueda y la Sociedad Comercial Dealers Trading C. Por A., al pago solidario de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho del res. Juan B. Cuevas, Antoliano Peralta Romero, Delta Paniagua Feliz y la Dra. Ramona Paulino Santana, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad (sic).

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Falta de base legal e insuficiencia de motivos. **Segundo Medio:** Violación de la ley, violación de los artículos 6, 69 y 139 de la Constitución de la República, de la Ley 108-05 modificada sobre Registro Inmobiliario y de los artículos 1116 y 2268 del Código Civil. **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos” (sic).

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

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

. De conformidad con lo dispuesto en la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, el artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidentes

a) En cuanto a la fusión de los recursos de casación

Las partes correcurridas María Ela Ramírez Peña, Sandra Elvira Pérez, Mariela Pérez Jiménez, Jaime Nelson Pérez Ramírez y la sociedad comercial Dealers Trading, SRL., mediante instancias de fecha 2 de febrero y 22 de diciembre de 2017, depositadas en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, solicitan la fusión del presente expediente con los expedientes núms. 2015-4713, de 28 de agosto de 2014, interpuesto por la sociedad comercial Dealers Trading, SA. y 2016-3355, de fecha 28 de agosto de 2014, intentando por Rafael Antonio García, por estar todos dirigidos contra la misma sentencia.

Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia comparte el criterio de que la fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes, demandas o recursos interpuestos ante un mismo tribunal y entre las mismas partes puedan ser decididos, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia; que en la especie, los expedientes objeto de la solicitud de fusión no se encuentran en estado de recibir fallo, lo que impide que se conozcan y fallen conjuntamente; en consecuencia, procede desestimar la presente solicitud.

Decididas las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida, *se procede al examen de los medios de casación que sustentan los recursos.*

Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una falta de base legal e insuficiencia de motivos, al no ponderar ni motivar de manera suficiente lo relativo a que el exponente era un adquirente de mala fe, por cuanto no ponderó las

certificaciones de estado jurídico del solar núm. 26, manzana núm. 2592, Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, que establecía que el inmueble en litis tenía como única inscripción una hipoteca en primer rango a favor de la sociedad Dealer Trading, SA., a propósito del préstamo concertado entre Manuel Jacinto y Rafael García, así como tampoco valoró la autenticidad del certificado de título núm. 2006-9344, expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional donde se hace constar el deslinde del inmueble, como tampoco apreció que al momento de la compra no existía oposición o inscripción de advertencia realizada por María Ela Ramírez Peña u otra persona, hechos que figuran en el escrito justificativo de conclusiones de la exponente y que de haber sido examinado la sentencia recurrida hubiese sido emitida en otra dirección, por no ser controvertidos y surgir al momento de la adquisición del inmueble objeto de la presente litis; que la sentencia recurrida resulta incompleta, parcializada y sin base legal, ya que no justificó lo decidido con respecto al tercer adquirente de buena fe, limitándose a presumir la mala fe con base en el contra-escrito obtenido de la financiera Dealers Trading.

La valoración del medio 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 saber: a) mediante decisión núm. 1, de fecha 12 de junio de 1978, fueron aprobados trabajos de deslinde y subdivisión realizados dentro de la parcela núm. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, de los cuales resultó, entre otros, el solar núm. 26 de la manzana núm. 2592 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, declarándose a Nelson E. Pérez y Pérez, quien estaba casado con María Ela Ramírez y al Estado Dominicano, propietarios del mismo en la proporción de 880.38 y 43.19^{m²}, respectivamente; b) que por acto de venta de fecha 14 de mayo de 1998, el Estado dominicano, a través de la Dirección General de Bienes Nacionales, vende a favor de Nelson Pérez y Pérez sus derechos dentro del referido inmueble; c) que por acto de fecha 15 de octubre de 2006, Nelson E. Pérez y Pérez vendió a Manuel Jacinto el solar núm. 26 de la manzana núm. 2592 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; que posteriormente, por acto de fecha 20 de junio de 2008, Manuel Jacinto vende a Raúl Nazario Rizek Rueda, el referido inmueble; d) que María Ela Ramírez Peña, incoó ante la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta contra la Dirección General de Bienes Nacionales, sociedad comercial Dealers Trading, SA. y Manuel Jacinto, en relación con el inmueble antes señalado, interviniendo, de manera voluntaria, Sandra Elvira Pérez Ramírez, Mariela Pérez Ramírez, Jaime Pérez Ramírez, Nelson Confesor Pérez Terrero y Evelyn Pérez Terro, y, de manera forzosa, Raúl Nazario Rizek y Rafael García, cuya litis fue acogida parcialmente; e) que la referida decisión fue recurrida en apelación por: Nelson Confesor Pérez Terrero, Evelyn Pérez Terrero, María Ela Ramírez Peña, Sandra Elvira Pérez Ramírez, Mariela Pérez Ramírez y Jaime Nelson Pérez Ramírez, acción que fue acogida por el tribunal *a quo*, revocando, en consecuencia, la sentencia recurrida.

Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"(9) el análisis se concentrara en examinar la buena fe del señor Raúl Nazario Rizek Rueda. Que reposa en el expediente el acto de venta de fecha 20 de junio del 2008, a través del cual el señor Manuel Jacinto vende, cede y traspasa al señor Raúl Nazario Rizek Rueda, el Solar No. 26, de la Manzana No. 2592, del Distrito Catastral Núm. 01, del Distrito Nacional, que tiene una extensión superficie de 923.57m², contrato que evidentemente no ha recibido publicidad registral ya que no consta depositada certificación que acrediten estos derechos (9) Que reposa además en el expediente el inventario de fecha 12 de abril del 2010, mediante el cual el señor Raúl Nazario Rizek Rueda, por órgano del Lic. Cristian M. Zapata Santana, depositó un contraescrito de fecha 2 de febrero del 2007, suscrito por los señores Manuel Jacinto y Rafael Antonio García, en donde declara lo siguiente: *que el señor Manuel Jacinto actualmente es titular del derecho del siguiente inmueble que se describe a continuación: El Solar No. 26 de la Manzana No. 2592, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, amparado con el certificado de título No. 2006-9344, y que tiene una superficie de novecientos veintitrés metros cuadrados con cincuenta y siete decímetros cuadrados (923.57m²). El inmueble fue adquirido a Nelson*

Euristides Pérez Pérez (9) El derecho se sustenta en el acto de venta de fecha 15 de octubre del 2006, contrato bajo firma privada, notariado y emitido por Lic. Ivelisse Rivera Pérez, inscrito el 13 noviembre del 2006. Este certificado cancela el anterior certificado de título No. 84-10026, en el libro 2329, Eolio 152, Hoja N/D. Fecha del certificado 14 de noviembre del 2006 (...) en el segundo párrafo del contrato se consignó lo siguiente: Que es su decisión dar constancia a los fines de prueba de que el inmueble descrito y que actualmente figura ese derecho de propiedad a nombre del Señor MANUEL JACINTO, ambos manifiestan que dicho inmueble pertenece al señor RAFAEL ANTONIO GARCIA, quien es real y efectivamente el propietario de dicho inmueble. Y en el tercer párrafo se consignó lo siguiente: Que expresan los suscribientes estas declaraciones a fin de que tanto el señor Manuel Jacinto, como a cualquier otra entidad comercial o persona física, que ambos declarantes han procurado y obtenido un préstamo con garantía hipotecaria del inmueble descrito y señalado anteriormente, con la razón social DEALERS TRADING S.A., en esta misma fecha, mediante acto debidamente notariado por la Lic. Olga Quezada Cabrera, y si se presentasen eventualidades que demanden la oponibilidad o exhibición del presente contraescrito (9) Que del documento antes descrito este tribunal ha podido establecer como hechos ciertos los siguientes: Que mediante el contraescrito precedentemente indicado el señor Manuel Jacinto, reconoce al señor Rafael Antonio García, como propietario del inmueble en cuestión; b) Que en dicho contraescrito se hace constar el préstamo con garantía hipotecaria obtenido de Dealers Trading SA., a fin de que si se presentasen eventualidades que demanden la oponibilidad o exhibición del presente contraescrito sea utilizado; c) Que fue el señor Raúl Nazario Rizek Rueda, quien aportó dicho documento el cual obtuvo de manos de la entidad Dealers Trading S.A; d) que el señor Rafael García, figura firmando como testigo en el acto de venta donde el señor Raúl Nazario Rizek Rueda, adquiere el inmueble de referencia, siendo el mismo que consta en el contraescrito como propietario real del inmueble (9) Que este tribunal admite el documento, no obstante ser una copia, porque no ha sido contestado por la contraparte la veracidad de las declaraciones allí contenidas, las que considera ciertas por haber constatado de los documentos depositados en el expediente, los siguientes hechos: a) Que existe un contraescrito que contradice o desmiente la realidad registral, toda vez que las certificaciones expedidas por Registro de Títulos depositadas en el expediente consta el señor Manuel Jacinto como propietario del inmueble de referencia; b) Que ha sido el Señor Raúl Nazario Rizek Rueda quien ha puesto en causa a quien se ha denominado real dueño en el contraescrito, estableciendo en su escrito que solo perseguía traer a la litis la presencia del señor Rafael García, para que cualquier decisión le fuera oponible, lo cual carece de fundamento si el no figura como titular inscrito, ya que el registro inmobiliario dominicano es constitutivo y convalidante de derechos y lo que no esta inscrito en él, no existe para los terceros, ya que no es de conocimiento público (9) Que como la naturaleza del contraescrito está destinado a permanecer secreto, no es un acto traslativo derecho, sino declarativo de la nulidad de la transmisión aparente, por tanto la venta inscrita a favor del señor Manuel Jacinto debe ser declarada nula, que si bien el contraescrito depositado es una fotocopia y la fotocopia no es un medio de prueba idóneo, sino que la misma sirve de complemento a las demás pruebas aportadas, no menos cierto es que dicho documento no ha sido contestado por la parte recurrida y las certificaciones del Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF) han determinado que las firma del señor Nelson Pérez, fueron falsificadas y que quien figura como titular, el señor Manuel Jacinto ha negado públicamente ser propietario del inmueble y tomando en consideración que es un criterio jurisprudencial que la simulación puede probarse por todos los medios, esta alzada válida el contraescrito en razón de que la parte que impugna la venta del inmueble en cuestión, ha probado que se trata de un acto ficticio y como la simulación no basta para declarar la nulidad de un contrato si no que se comprueba la existencia de un fraude, como ha ocurrido en el caso en cuestión (9) Que la conclusión obligada de la comprobación de las falsificaciones denunciadas es que un acto falso es nulo, y un nulo no puede tener efectos jurídicos válidos, lo que no ha sido aplicado por la sentencia recurrida, que en una errónea aplicación de la ley, ha admitido la falsedad de los documentos en que el señor Nelson Pérez y Pérez vende al señor Manuel Jacinto, dos porciones de

terreno dentro del inmueble en cuestión, sin embargo dota de validez la transferencia hecha a favor del señor Manuel Jacinto de un inmueble que no es suyo, a favor del señor Raúl Nazario Risek, en franca violación al artículo 1599 del Código Civil y en presencia de un contra escrito oportunamente conocido por dicho comprador, de ahí que este tribunal de alzada debe corregir oportunamente conocido por dicho comprador, de ahí que este tribunal debe corregir ese contraescrito y declararlo nulo y sin ningún valor jurídico, toda vez que de todas las actuaciones ejecutadas ante la Jurisdicción Inmobiliaria sobre el Solar No.26 de la Manzana No.2592, del Distrito Catastral No.1 del Distrito Nacional, tales como el contrato de fecha 14 de mayo del año 1998, el contrato de venta de fecha 15 de octubre del año 2006 a favor del señor Manuel Jacinto, la resolución por pérdida del certificado de título No.84-10026, expedido a nombre del señor Nelson Pérez y Pérez y demás cargas inscritas a raíz de estas transferencias, han generado asientos registrales ilegítimos, y por tanto debe disponerse la restitución de las inscripciones registrales sobre dicho inmueble al estado en que se encontraban con anterioridad a dichas ejecuciones (9) Que al comprobarse que señor Nelson E. Pérez Pérez y Estado Dominicano, continúan siendo los legítimos propietario del Solar No. 26 de la Manzana No. 2592, del D.C. No. 1, sobre el cual fue inscrita la hipoteca en cuestión descrito up-supra, y estos, no habiendo consentido la misma, así como por ninguna otra persona con capacidad para hacer lo propio, procede que este tribunal ordene la cancelación de la hipoteca convencional en primer rango que figura inscrita sobre el inmueble de referencia, por este declarar en audiencia según consta en acta, su exclusión en el proceso por haberse extinguido dicho crédito" (sic).

La falta de base legal queda tipificada cuando la sentencia impugnada se encuentra fundamentada en motivos vagos, dubitativos o hipotéticos; que ha sido juzgado que en materia de tierras, la obligación de los jueces de motivar sus decisiones está contenida en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, y se contrae al acto intelectual de subsumir los hechos en el derecho y en la subsecuente exposición lógica de los fundamentos que justifican la sentencia, en respuesta a las peticiones y alegaciones de las partes, y de conformidad con la naturaleza del asunto. Que la existencia del vicio de falta de motivos implica que la sentencia adolece de una ausencia de toda justificación, que imposibilite el ejercicio del control casacional.

Del estudio de la sentencia impugnada se advierte, que los motivos que da el tribunal *a quo* para declarar adquirente de mala fe a la parte hoy recurrente resultan insuficientes, dado que el tribunal debió señalar y comprobar elementos concretos que destruyeran la presunción legal de la buena fe invocada por el hoy recurrente ante la jurisdicción de alzada, derivada de la convención intervenida entre él y Manuel Jacinto, así como también la oponibilidad de los derechos inscritos, derivado como principio orientador del sistema registral.

La sentencia recurrida revela que el tribunal *a quo* comprobó que todas las transacciones realizadas ante el Registro de Títulos, que dieron como titular del inmueble en litis a Manuel Jacinto fueron producto de maniobras fraudulentas, extendiendo este comportamiento a la parte hoy recurrente en casación, con base a un único documento, el contraescrito aportado por este, no obstante el hoy recurrente probar que compró estando el inmueble registrado a favor de Manuel Jacinto, quien le vendió y justificó y demostró la existencia de su derecho de propiedad con la presentación del certificado de título expedida por el Registro de Títulos; resultando lo decidido por la corte contrapuesto tanto a la regla imperante de todo convenio como es la buena fe, así como al alcance que tiene la oponibilidad de los derechos inscritos en nuestro sistema registral.

Es importante señalar, que la jurisprudencia pacífica ha definido la mala fe como el conocimiento que tiene el adquirente de los vicios del título de su causante; que en la especie, si bien la parte hoy recurrente Raúl Nazario Risek Rueda depositó el referido contraescrito en el cual se hace constar que el verdadero propietario del inmueble adquirido por él era Rafael Antonio García no Manuel Jacinto, quien fue que le vendió, no es menos verdad es, que ese documento por sí solo no demostraba su conocimiento de las alegadas maniobras fraudulentas cometidas por su vendedor Manuel Jacinto en perjuicio de Nelson E. Pérez y Pérez, dado que esas actuaciones se produjeron previo a él adquirir el inmueble en cuestión.

Era necesario que el tribunal *a quo* formara su convicción de que el hoy recurrente no era un adquirente de buena fe con base a otros elementos probatorios más concluyentes y decisivos a lo externado, toda vez que la calidad de tercero adquirente de buena fe es una condición que se presume y solo puede ser destruida probando la mala fe del comprador. La sentencia impugnada no contiene ninguna motivación que explique y justifique porqué respecto de este, esa presunción de tercero adquirente de buena fe no fue tomada en cuenta, limitando a establecer la mala fe de Manuel Jacinto y consecuentemente de Raúl Nazario Rizek Rueda, pero en modo alguno la mala fe del vendedor define ni determina la presunción de buena fe que se reputa a favor del tercero adquirente. Esa presunción debe ser destruida probando la mala fe del comprador, lo que al efecto no justificó el tribunal *a quo*, por tanto, resulta más que evidente, que en la sentencia recurrida no existen motivos suficientes para que se invalide la venta suscrita por la parte hoy recurrente, y sobre todo para que sea declarado adquirente de mala fe como lo hace constar la decisión ahora impugnada.

De acuerdo con la primera parte del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Conforme con lo previsto en el artículo 65, numeral 3, de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por 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. 20144833, de fecha 28 de agosto de 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: 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