
Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 4 de diciembre de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	José Andrés de los Ángeles Díaz.
Abogados:	Licdos. Ariel Batista Peralta, Bolívar Alexis Echavarría y Rafael Felipe Echavarría.
Recurridos:	Juan Armando Espaillat Abinader y compartes.
Abogadas:	Licdas. Margarita María Solano Liz y María Mercedes Olivares Rodríguez.

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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 **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 José Andrés de los Ángeles Díaz, contra la sentencia núm. 201700198, de fecha 4 de diciembre de 2017, dictada por la Segunda Sala del 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 1 de febrero de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de José Andrés de los Ángeles Díaz, dominicano, titular del pasaporte núm. 1910060-98, domiciliado y residente en los Estados Unidos de Norte América y accidentalmente en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; quien tiene como abogado constituido a los Lcdos. Ariel Batista Peralta, Bolívar Alexis Echavarría y Rafael Felipe Echavarría, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida Estrella Sadhalá, módulo 2-2, segundo nivel, plaza Haché, oficina Batista y Asociados, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la intercesión formada por las avenidas Abraham Lincoln y Gustavo Mejía Ricart, torre Corporativa 2010, *suite* 403, oficina "Sued-Echavarría & Asociados", Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 21 de febrero de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por las personas siguientes: a) Juan Armando Espaillat Abinader, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0241772-6, domiciliado y residente en la calle Primera núm. 11, sector Los Llanos de Gurabo, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, y b) por los condóminos del Residencial Amelia, los señores Cristian Rafael Fernández Rosa, María Caridad Fermín, Gaspar Alberto Rodríguez Mata, María del Rosario Estrella Ureña, Francisco Antonio Torres y Ortega, Zoilo Antonio Jorge, Miguel Ángel Diloné y Mohamad Darmark, dominicanos y norteamericano el último, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núm. 031-0314630-8-2, 031-0464141-4, 031-0216927-7, 054-0086581-1, 031-0483941-4, 031-0494059-2, 031-0076225-5 y 402-2458877-8, domiciliados y residentes en el residencial Amelia, sector El Dorado II,

municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y el último domiciliado y residente en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; quienes tienen como abogadas constituidas a las Lcdas. Margarita María Solano Liz y María Mercedes Olivares Rodríguez, dominicanas, con estudio profesional, abierto en común, en la Calle "6" núm. 8, sector El Dorado II, del municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la oficina de abogados Lorenzo Ramón Decamps & Asociados ubicada en la avenida 27 de Febrero núm. 221, sector San Juan Bosco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 5 de marzo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por The Bank Of Nova Scotia (Scotiabank), entidad de intermediación financiera existente de conformidad con las leyes de Canadá, autorizada para operar como banco de servicios múltiples en la República Dominicana, RNC 1-01-008555, con domicilio en la intercesión formada por las avenidas Winston Churchill y 27 de Febrero, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su director de riesgos Alain Eugene García-Dubus Rodríguez, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1113393-0, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual tiene como abogadas constituidas a las Lcdas. Felicia Santana Parra y Zamira Delgado Fernández, dominicanas, titulares de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0275426-4 y 001-1761519-5, con estudio profesional, abierto en común, en la oficina J. J. Roca & Asoc., ubicada en la calle El Vergel núm. 45-A, edificio J. A. Roca Suero, sector El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada además mediante memorial depositado en fecha 19 abril 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por el Banco de Reservas de la República Dominicana, banco de servicios múltiples organizado de acuerdo con la Ley núm. 6133 y sus modificaciones, con oficina principal en la avenida Winston Churchill esq. calle Porfirio Herrera, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su subadministrador general de negocios José Manuel Guzmán Ibarra, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-1125375-3; el cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Alberto José Serulle Joa y Guillian Espailat Ramírez, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núm. 031-0465602-4 y 031-0455146-4, domiciliados y residentes en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, con estudio profesional, abierto en común, en la oficina de abogados Serulle & asociados, ubicada en la calle 16 de Agosto núm. 114, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la oficina del Lcdo. Ángel Serrulle Joa, ubicada en la avenida Simón Bolívar núm. 353, *suite* 1-J, edif. profesional Elams II, primer piso, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 19 noviembre 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.

La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el día 13 noviembre de 2019, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión de una litis sobre derechos registrados en solicitud de desalojo y demolición de mejora, referente al inmueble solar núm. 5 manz. 1965, DC. 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, incoada por José Andrés de los Ángeles Díaz, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, dictó la sentencia núm. 201500116, de fecha 29 de junio de 2015, la cual rechazó la solicitud de desalojo y ordenó mantener las hipotecas a favor de The Bank of Nova Scotia y Banco de Reservas.

La referida decisión fue recurrida por José Andrés de los Ángeles Díaz, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 201700198, de fecha 4 de diciembre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos de esta sentencia, el Recurso de Apelación interpuesto mediante la instancia de fecha 15 de julio del 2015, suscrito por los Licenciados ARIEL BATISTA PERALTA y BOLIVAR ALEXIS ECHAVARRIA, a nombre y en representación del señor JOSE ANDRES DE LOS ANGELES DIAZ, contra la Sentencia Inmobiliaria No. 201500116 de fecha 29 de junio del 2015, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala liquidadora, relativa a la litis sobre derechos registrados en solicitud de demanda en desalojo judicial, en el solar No. 5 manzana 1965 del Distrito Catastral No. 01, del Municipio Santiago; **SEGUNDO:** Se confirma en todas sus partes por los motivos precedentes, la Sentencia No. 201500116, de fecha 29 de junio del 2015, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala liquidadora, relativa a litis sobre derechos registrados en solicitud de demanda en desalojo judicial, en el solar No. 5 manzana 1965 del Distrito Catastral No. 01, del Municipio Santiago. **TERCERO:** Condena al pago de las costas del procedimiento al señor José Andrés de los Ángeles Díaz, con distracción de las mismas, en provecho y a favor de las Licenciadas Margarita Solano, Angela Aquino Solano y María Mercedes Olivares, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad". (sic)

III. Medio de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso casación el siguiente medio: "**Único medio:** Desnaturalización de los hechos, violación a los Arts. 49 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y Principio II y IV de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, Art. 51, 68, 69 numerales 2 y 10, Art. 6 de la Constitución de la República Dominicana". (sic)

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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 1º 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 solicitud de exclusión

La parte correcurrida The Bank of Nova Scotia concluye de manera principal, en su memorial de defensa, solicitando ser excluida del recurso de casación, por haber sido excluido del proceso ante el tribunal *a quo* en audiencia de fecha 6 de marzo de 2017, en virtud de que fue desinteresada del préstamo hipotecario de la unidad A-1 del condominio Residencial Amelia.

La solicitud de exclusión se sustenta en la falta de interés en el recurso de casación, por haber sido excluida ante el tribunal *a quo*, en cuyo caso era de lugar solicitar la inadmisión del recurso respecto de sí y no la exclusión como lo hizo. Que en el procedimiento de casación la exclusión del recurrido está prevista en el artículo 8 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, motivo por el cual se rechaza la solicitud planteada.

b) En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

La parte correcurrida Banco de Reservas de la República Dominicana, solicita que se declare inadmisibile el recurso de casación, por no cumplir con las formalidades previstas en el artículo 5 la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, por ser un recurso inexistente que no plantea en que consistió la violación a la ley por parte del tribunal de segundo grado.

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

En cuanto a la causal de inadmisión planteada, el análisis del medio invocado por la parte recurrente en su memorial de casación, evidencia que contiene señalamientos y las violaciones alegadas a la sentencia impugnada, así como un desarrollo que puede ser ponderado por esta Tercera Sala, motivo por

el que rechaza la solicitud y *se procede al examen del medio del recurso*.

Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en cuanto a la especialidad, legalidad y legitimidad, así como incurrió en desnaturalización de los hechos al rechazar la solicitud de desalojo, pues el solar núm. 5 manzana 1965, DC. 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, había sido depurado y registrado a su favor, previo al deslinde y refundición de los solares 6 y 7, manzana 1965, DC. 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago. Que el certificado de título que dio origen a los derechos del Condominio Residencial Amelia, se obtuvo producto de un fraude en la construcción al ser edificado en el solar 5, manzana 1965, DC.1, que es de su propiedad, por lo que no puede servir como base para declarar terceros adquirientes de buena fe, como estableció el tribunal *a quo*, con lo que vulneró su derecho de propiedad amparado en el certificado de título núm. 0200058416, garantizado por el Estado.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la parte hoy recurrente, José Andrés de los Ángeles Díaz, tiene registrado a su favor el derecho de propiedad en el solar 5, manzana 1965, DC. 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; b) que Juan Armando Espailat era propietario de los solares 6 y 7 comprendidos en la indicada manzana y Distrito Catastral y en fecha 28 de agosto de 2008, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, aprobó los trabajos de refundición y división para constitución de condominio sobre los indicados solares del que resultó la parcela núm. 312552982643, ubicada en el residencial Amelia, con las unidades funcionales A-1, A-2, A-3, B-1, B-2 y B-3; d) que de acuerdo al levantamiento realizado por el agrimensor Ynti Alfonso Hernández sobre el inmueble en litis concluyó que el residencial Amelia se encuentra construido dentro de los solares 5 y 6, manzana 1965, DC. 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; e) que no conforme con el resultado del proceso de refundición y división, el hoy recurrente inició una litis sobre derecho registrado en solicitud de desalojo y demolición del edificio construido en su solar sosteniendo en esencia, que esa edificación había sido realizada en su solar sin su autorización, en violación de su derecho de propiedad, siendo rechazadas sus pretensiones mediante la sentencia núm. 201500116, antes descrita, decisión que fue apelada y rechazado el recurso mediante la decisión ahora impugnada.

Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Que por las documentaciones que obran en el expediente, se comprueba que el señor JUAN ARMANDO ESPAILLAT, al momento de comprar los dos solares el terreno que componía a cada uno fueron entregados de manera contigua, cuyos solares fueron vendido por los señores GUARIONEX MEDINA ESTEVEZ e YSABEL MARIA ESTEVEZ DE MEDINA, por intermedio del señor FELIX CABRERA, quien según explica el abogado mediante instancia participó en la venta y la entrega físicamente de ambos solares, igualmente el agrimensor FRANCISCO JOSE MARTINEZ BETANCES, quien refundió y constituyó en condominio el referido inmueble. Que si bien es cierto que el señor JOSE ANDRES DE LOS ANGELES DIAZ, demandante en desalojo hoy día recurrente, ha depositado pruebas que lo vinculan con el derecho registrado en este inmueble amparado en Certificado de Título, expedido a su favor por la Oficina de Registro de Títulos de Santiago, con una extensión superficial de 387 metros cuadrados, extensión que conformaba el solar 5 manzana 1965 del Distrito Catastral 01 del Municipio de Santiago, no menos cierto es, que el señor JUAN ARMANDO ESPAILLAT ABINADER, (parte recurrida) compró a la misma urbanizadora de donde se desprende la compra del solar realizada por el demandante el desalojo (recurrente), dos solares contiguos marcados con los número 6 y 7 manzana 1965 distrito catastral 01 municipio Santiago, los cuales refundió y constituyó en condominio resultando la parcela 312552982643, existiendo actualmente seis (6) unidades funcionales, las cuales vendió a terceras personas específicamente a los señores MARIA DEL ROSARIO ESTRELLA UREÑA y GASPAR ALBERTO RODRIGUEZ MATA, CRISTIAN RAFAEL FERNANDEZ ROSA y JULISSA DEL CARMEN SANTOS VARGAS,

FRNACISCO ANTONIO TORRES ORTEGA, MIGUEL ANGEL DILONE, ZOILO ANTONIO JORGE CASTILLO, MARIA CARIDAD FERMIN ESPAILLAT y esta última vendió a MOHAMAD DAKMAK. Que hubo comparecencia personal de las partes y por la lectura del acta de audiencia que recoge todas las incidencias presentadas ese día, se sobreentiende que el demandante en desalojo tenía conocimiento que en esos solares se estaba construyendo un edificio de apartamentos, tanto así que expresa que por orden de él, su madre se trasladó en varias ocasiones al referido lugar, tratando de comunicarse con el encargado de la construcción y nunca pudo verlo, así mismo lo manifestó dicha señora en audiencia, además de otra situación que quien estaba a cargo del solar envuelto en el presente litis, era un hermano del recurrente, que igualmente sabía que existía una construcción en proceso y nunca le notificaron ningún acto a los fines de que se paralizara la misma, y dejaron que se culminara el edificio, y resulta que el demandante en desalojo expresa que quiere su solar 5, porque lo compró, pagó por ese solar, aun existiendo físicamente una mejora conformada por un edificio de apartamentos con seis unidades funcionales ocupadas por terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso, así mismo el arquitecto que compró los solares que fueron refundidos, físicamente lo pusieron en ocupación de dos solares seguidos uno del otro, que fue un error de la constructora vendedora. De todo lo anteriormente descrito se desprende, que ciertamente de manera física el solar 5 fue refundido con el solar 6, y se edificó una mejora que actualmente está siendo ocupada por diversas personas a título de propietarios, por haberlo comprado legamente, que ordenar la demolición de mejora, se convertiría en un conflicto social, que si bien es cierto, el derecho de propiedad tiene rango constitucional, con esto conllevaría al despojo de un inmueble a las personas que están hoy en día en ocupación, disfrutando de las unidades funcionales las cuales componen el edificio construido y los cuales no tienen nada que ver con la equivocación que pudo haber cometido la vendedora originaria, por tanto en este caso el desalojo, no procede debido a que se estaría creando una situación mayor que lo expresado anteriormente" (sic).

Del análisis de la sentencia impugnada se evidencia que contrario a lo planteado por la parte recurrente el tribunal *a quo* comprobó cumpliendo con los criterios que rigen el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que el residencial Amelia fue edificado en los solares 5 y 6 manzana 1965 DC. 1 municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, cuando los trabajos de refundición y división de condominio habían sido aprobados en los solares 6 y 7 manzana 1965 DC. 1 municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago. De igual forma, el tribunal *a quo* verificó que la irregularidad había sido ocasionada por error en la ubicación de los solares vendidos a Juan Armando Espailat, que no obstante las comprobaciones realizadas, en el inmueble solicitado en desalojo se encuentra edificado el condominio residencial Amelia, cuyas unidades funcionales fueron adquiridas por terceros.

Respecto de los terceros adquirientes, es criterio sostenido por esta Tercera Sala que para anular derechos registrados a su favor debe comprobarse la existencia de mala fe, así como que el inmueble fue obtenido a título gratuito, lo que no ocurrió en el caso, al respecto la jurisprudencia sostiene que *cada vez que una persona adquiere un inmueble mediante una operación inmobiliaria, que no constituya una liberalidad, debe ser considerado, en principio, adquiriente a título oneroso y de buena fe, excepto en los casos en que se demuestre lo contrario, de conformidad con lo que establecen los artículos 1116 y 2268 del Código Civil o el caso previsto por el artículo 86, párrafo III, de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario*, esto con la finalidad de garantizar el derecho de propiedad adquirido por estos terceros en base al certificado de títulos, máxime cuando lo requerido por la parte recurrente era el desalojo y demolición del edificio correspondiente al derecho de propiedad adquirido por estos terceros de buena fe, que la decisión del tribunal *a quo* no constituye una violación a los principios inmobiliarios invocados, sino más bien ante las comprobaciones realizadas ajustada al criterio de especialidad y la existencia de la diferencia entre la realidad registral y la material, procedió aplicar el criterio jurisprudencial sostenido en el caso, para salvaguardar el derecho de los terceros adquirientes.

En cuanto a las violaciones alegadas contra los procesos técnicos esta Tercera Sala se ha pronunciado estableciendo que *Las impugnaciones formuladas a un deslinde solo son oponibles al propietario que lo*

obtuvo, no al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso que adquiere la propiedad luego deslindada, al realizar un símil con el caso, donde las irregularidades fueron presentadas en el proceso de ubicación del inmueble, lo que ocasionó una diferencia entre la realidad material y la registral, por haber sido construido el condominio en los solares 5 y 6 y no en los solares 6 y 7, como fue aprobado, afectando al titular del derecho sobre el solar 5, cuyo registro permanece vigente, queda la posibilidad, tal como fue planteado ante el tribunal *a quo*, de realizar un cambio con los derechos del solar 7 o una acción personal en daños y perjuicio por ante los tribunales civiles contra quienes ocasionaron el error, no así la acción tendente a afectar la edificación del derecho propiedad que ahora ostentan los terceros adquirentes. Que el tribunal *a quo*, lejos de incurrir en la desnaturalización de los hechos, que se constituye cuando el tribunal ha dado a los hechos una connotación diferente a su realidad, se comprueba que actuó conforme a las pruebas presentadas al realizar las comprobaciones de lugar, sujeto a los principios que rigen en materia inmobiliaria, así como al derecho aplicable, sin vulnerar con su decisión el medio invocado por la parte recurrente.

Del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hecho y de derecho que la sustentan, en tanto, en tanto esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha apreciado que se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en los vicios denunciados por la parte recurrente en el medio examinado, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor de lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas.

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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por José Andrés de los Ángeles Díaz, contra la sentencia núm. 201700198, de fecha 4 de diciembre de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz.-Manuel R. Herrera Carbuccia.-Moisés A. Ferrer Landrón. -Anselmo Alejandro Bello F. -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