

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 14 de mayo de 2019.

Materia: Tierras.

Recurrente: Agapito Rodríguez Sosa.

Abogado: Lic. Francisco Jiménez Valdez.

Recurrida: Lourdes Lora Franco.

Abogados: Dres. Yonis Rafael Rijo Zorrilla, Esmeraldo del Rosario Toribio y Esmeraldo del Rosario Reyes.

*Juez ponente: Mag. 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 contenciosotributario*, 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 **16 de septiembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Agapito Rodríguez Sosa, contra la sentencia núm. 201901313, de fecha 14 de mayo de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### *I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de junio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Agapito Rodríguez Sosa, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0008562-0, domiciliado y residente en la calle Tercera núm. 2, sector Ondina, municipio y provincia Hato Mayor; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Francisco Jiménez Valdez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0083437-7, con estudio profesional abierto en la avenida Charles de Gaulle núm. 6, plaza Angélica, local 205, sector Los Trinitarios, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 17 de julio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Lourdes Lora Franco, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0003637-5, domiciliada en la calle Antonio Guzmán núm. 13, barrio Lindo, municipio y provincia Hato Mayor; quien tiene como abogados constituidos a los Dres. Yonis Rafael Rijo Zorrilla, Esmeraldo del Rosario Toribio y Esmeraldo del Rosario Reyes, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 027-0005635-7, 027-0021874-2 y 027-0036586-5, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Donato de Mota núm. 29, municipio y provincia Hato Mayor y domicilio *ad hoc* en la oficina del "Lic. Heriberto Rivas", ubicada en la calle Cotubanamá núm. 26 altos, sector Don Bosco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 12 de noviembre de 2019, 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 4 de marzo de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo

Alejandro Bello F. y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## II. Antecedentes

5. En ocasión de la litis sobre derechos registrados en desalojo incoada por Lourdes Lora Franco, relativa a la parcela núm. 27-M-25, DC. 2, municipio y provincia Hato Mayor, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo dictó la sentencia núm. 201800190, de fecha 17 de mayo de 2018, la cual rechazó la demanda, por cuanto la demandante alegó ser la propietaria del inmueble, fundada en el certificado de título emitido en virtud de la compra que realizó en fecha 8 de junio de 2016, pero nunca ocupó el inmueble, mientras que el demandado adquirió sus derechos mediante acto de venta de fecha 28 de mayo de 2009 y ha ocupado el inmueble desde el momento en que lo compró; concluyendo que la demandante era un tercera adquirente de mala fe por haberlo adquirido de manera dolosa.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Lourdes Lora Franco, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Estela sentencia núm. 201901313, de fecha 14 de mayo de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora Lourdes Lora Franco, mediante instancia suscrita por sus abogados, Lic. Esmeraldo del Rosario Toribio, por sí y por los Dres. Yonis Rafael Rijo Zorrilla y Esmeraldo del Rosario Reyes, y depositada en fecha 2 de julio de 2018, en contra de la sentencia núm. 201800190, dictada en fecha 17 de mayo de 2018, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo, en relación con la parcela núm. 27-M-25, del distrito catastral núm. 2 del municipio y provincia de Hato Mayor, y en contra del señor Agapito Rodríguez Sosa. **SEGUNDO:** en cuanto al fondo, acoge, en parte, el indicado recurso de apelación, revoca la sentencia impugnada y, actuando por propia autoridad y contrario criterio, acoge la litis original sobre derechos registrados en desalojo interpuesta por la señora Lourdes Lora Franco, mediante instancia de fecha 29 de marzo de 2017 y, en consecuencia, dispone lo siguiente: a) mantiene con todo su valor jurídico la matrícula número 0900014578, que ampara el inmueble identificado como parcela 27-M-25 del distrito catastral núm. 2 de Hato Mayor, que tiene una superficie de 230.39 m<sup>2</sup>, a favor de la señora Lourdes Lora Franco, dominicana, mayor de edad, casada, profesora, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0003637-5, domiciliada y residente en la casa marcada con el número 13, de la calle Antonio Guzmán del sector Barrio Lindo de la ciudad de Hato Mayor, por ser una adquirente a título oneroso y de buena fe; y b) ordena el desalojo inmediato del señor Agapito Rodríguez Sosa o de cualquier persona que se encuentre ocupando el citado inmueble por cuenta de éste, al momento de la ejecución de la presente sentencia. **TERCERO:** condena al señor Agapito Rodríguez Sosa, recurrido que sucumbe, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del Lic. Esmeraldo del Rosario Toribio y de los Dres. Yonis Rafael Rijo Zorrilla y Esmeraldo del Rosario Reyes, abogados que hicieron la afirmación correspondiente. **CUARTO:** ordena a la secretaria general de este tribunal superior que notifique esta sentencia, tanto al(a) Registrador (a) de Títulos de El Seibo, para que cancele la nota preventiva generada en ocasión del litigio de que se trata, en caso de haberse inscrito, como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, para los fines de lugar. **QUINTO:** Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días” (sic).

## III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación al derecho de defensa, violación al art. 69 de Constitución, contradicción de motivos. **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos. Falta de ponderación de los hechos decisivos. Errónea interpretación a la ley, errónea aplicación de los hechos, inobservancias de los documentos probatorios, pérdida del fundamento legal” (sic).

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

### **Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

8. De conformidad con lo que establece 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 y 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

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso

9. La parte recurrida solicita en su memorial de defensa, específicamente en su petitorio, que sea declarado inadmisibile el recurso de casación.

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

11. En cuanto a la inadmisibilidad planteada, el análisis del memorial de defensa revela que la parte recurrida expone aspectos relativos al fondo de la demanda original, pero no invoca ningún razonamiento jurídico que sustente el referido pedimento, por lo que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia no está en condiciones de valorarlo; razón por la cual se desestima el incidente propuesto y *se procede al examen del recurso de casación*.

12. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente se limita a afirmar lo que se transcribe a continuación:

“PRIMER MEDIO VIOLACIÓN AL DERECHO DE DEFENSA VIOLACIÓN AL ART. 69 DE LA CONSTITUCIÓN, CONTRADICCIÓN DE MOTIVOS. Proceso que estará conformado por las garantías mínimas que se establecen en la Constitución 1- el derecho a una justicia accesible, oportuna y gratuita, 2, el derecho a ser oído dentro de un plazo razonable, y por una Jurisdicción competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la Ley. 4- el derecho a un Juicio público, oral contradictorio en plena igualdad y respecto al derecho de defensa 9- toda sentencia puede ser recurrida de conformidad con la ley. El Tribunal Superior no podrá agravar la sanción impuesta cuando solo la persona condenada recurrida la sentencia. 10- Las normas del debido proceso se aplican a todas clases de actuaciones judiciales y administrativas. En cuanto al ART. 51 de la Constitución de la República Dominicana, Establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad, la propiedad tiene una función social que implica obligaciones Toda persona tiene derecho al goce, disposición de sus bienes. Este mismo ART. En su ordinal 2do establece, que el estado promoverá, de acuerdo con la Ley, el acceso a la propiedad, en especialidad a la inmobiliaria” (sic).

13. De lo precedentemente transcrito se verifica que la parte recurrente procede a transcribir textos legales sin precisar en qué parte de la sentencia impugnada ni en qué medida se verifican las violaciones de los textos a los que hace referencia; al respecto ha sido reiteradamente juzgado que para cumplir con el voto de la ley, no basta con indicar en el memorial de casación la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en qué parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o ese texto legal; en efecto, el medio planteado no contiene una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, por cuanto no fue articulado razonamiento jurídico alguno que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia determinar si ha habido violación a la ley o al derecho, por lo que procede declarar la inadmisibilidad del medio examinado.

14. Para apuntalar el segundo medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos, errónea interpretación de la ley y de los elementos de prueba al establecer que no bastaba con probar la mala fe del vendedor, sino que había que demostrar que el tercer adquirente tenía conocimiento del fraude, pero no se hizo. Sin embargo, en el expediente constaba el acto núm. 07-17, de fecha 29 de marzo de 2017, contentivo del proceso verbal de desalojo, que demostraba que la parte hoy recurrida ocupaba el inmueble de que se trata desde el año 2014 hasta el momento del desalojo, en calidad de inquilina de Félix Ávila Díaz y Luisa de la Rosa Saliche, quienes

tenían el inmueble en su poder al haber penetrado por la fuerza luego de ser condenados penalmente por violación a la propiedad, mediante la sentencia núm. 09-2015, de fecha 17 de marzo de 2015; proceso penal del cual tuvo conocimiento la actual recurrida tras ser informada de la situación del inmueble, mediante acto de alguacil núm. 346-14, de fecha 23 de diciembre de 2014. Aduce además, que el tribunal *a quo* incurrió en una mala interpretación de la ley, específicamente del artículo 1602 del Código Civil, por cuanto el vendedor debió explicar con claridad a lo que se obligaba, sin embargo la señora Lourdes Lora Franco pasó a ser de inquilina a propietaria en medio de la litis en los tribunales penales, mediante la venta hecha por los señores Félix Ávila Díaz y Luisa de la Rosa Salichede un inmueble sobre el cual ya no tenían derechos; incurriendo además, el tribunal *a quo* en violación del artículo 51 de la Constitución dominicana, al no tomar en cuenta que el actual recurrente, Agapito Rodríguez Sosa adquirió el inmueble en fecha 28 de mayo de 2009, que no vendió a nadie, sin embargo, Félix Ávila Díaz y Luisa de la Rosa Saliche vendieron sus derechos sobre la parcela y 14 años después lo tomaron por la fuerza y procedieron a venderlo.

15. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada, de los documentos por ella referidos y de los aportados con motivo del presente recurso: a) que la hoy parte recurrida Lourdes Lora Franco es la titular registrada del derecho de propiedad de la parcela núm. 27-M-25, DC. 02, municipio y provincia Hato Mayor, amparada en el certificado de título matrícula núm. 0900014578, quien adquirió sus derechos de manos de Félix Ávila Díaz y Luisa de la Rosa Saliche, mediante acto de venta de fecha 8 de junio de 2016; b) que Félix Ávila Díaz y Luisa de la Rosa Saliche habían adquirido el inmueble de la señora Leyda Miguelina Rivera de Berroa, mediante un préstamo hipotecario otorgado por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, en fecha 11 de marzo de 2002; c) que la parte hoy recurrente Agapito Rodríguez Sosa adquirió el mismo inmueble de Jacinto Santana Díaz, mediante un pacto de retroventa de fecha 28 de mayo de 2009; quien había comprado el derecho a Mercedes del Carmen Cruz Carrasco en fecha 6 de agosto de 2004; d) que esta última sustentó su derecho en el acto de venta que suscribió en fecha 20 de diciembre de 2002, mediante el cual compró el inmueble a Félix Ávila Díaz y Luisa de la Rosa Saliche, propietarios originales; e) que sustentado en la sentencia núm. 433-2016-Sent-0022, dictada en fecha 6 de septiembre de 2016, por la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor del Rey, Agapito Rodríguez Sosa ejecutó un proceso verbal desalojo contra los señores Félix Ávila Díaz y Luisa de la Rosa Saliche; f) que alegando haber adquirido por compra el inmueble y sustentada en un certificado de título, Lourdes Lora Franco incoó una demanda en desalojo contra Agapito Rodríguez Sosa, interviniendo de manera forzosa los señores Félix Ávila Díaz y Luisa de la Rosa Saliche a pedimento del demandado, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo la sentencia núm. 201800190, de fecha 17 de mayo de 2018, la cual declaró la inadmisibilidad de la demanda en intervención forzosa, por falta de la debida notificación y rechazó la solicitud de desalojo, por no haber demostrado la demandante que asumió el control del inmueble al momento de la compra; e) que no conforme con este fallo, la parte demandante interpuso un recurso de apelación, fundada en que las 3 ventas sucesivas en las que sustentaba su derecho de propiedad el recurrido no fueron hechas con el consentimiento del acreedor hipotecario inscrito y en el hecho de que ninguno de los compradores ejerció el derecho de pagar la hipoteca, a fin de estar en condiciones de reclamar la propiedad del inmueble; f) que la jurisdicción de alzada acogió el recurso, revocó la sentencia apelada y acogió la demanda original en desalojo, fallo ahora impugnado mediante el presente recurso de casación.

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

*“En las condiciones indicadas, ha quedado establecido que solo la señora Lourdes Lora Franco hizo ejecutar a su favor la transferencia del inmueble de marras, mediante la inscripción en el registro de títulos correspondiente, motivo por el cual le fue expedida la matrícula que ampara el mismo y figura actualmente como propietaria; que por el contrario, ni el señor Agapito Rodríguez Sosa ni la persona a quien él supuestamente había comprado el inmueble (señor Jacinto Santana Díaz) ni ninguno de los que*

*según se alega, lo habían comprado con anterioridad hicieron inscribir sus respectivas transferencias, puesto que el inmueble, hasta la fecha en que fue inscrita la transferencia a favor de la recurrente (23 de febrero de 2017), todavía figuraba a nombre de los señores Félix Ávila y Luisa de la Rosa Saliche de Ávila, como se ha comprobado con las citadas certificación del estado jurídico y matrícula que lo ampara (...). En la especie, alega el recurrido que la recurrente es una intrusa de mala fe, porque, “durante ella vivía como inquilina en la vivienda, sabía todo el procedimiento que se estaba realizando, porque él le notificó un acto de oposición a pago de alquiler”. En apoyo de tales alegatos, el recurrente solo aporta un ejemplar del acto núm. 346/14, instrumentado en fecha 23 de diciembre de 2014, por el ministerial Ronny Yordany Mercedes, a requerimiento del ahora recurrido, señor Agapito Rodríguez Sosa, y contentivo de oposición a pago de alquileres. Examinado dicho acto, este tribunal superior advierte que el citado ministerial dice haberse trasladado a la casa núm. 25 de la urbanización Miguel Rivera, ubicada en el Km. 2 de la carretera Hato Mayor – Sabana de la Mar, donde tienen su domicilio “los ocupantes a cualquier título de manera ilegal o intruso”, expresando haber hablado personalmente en ese lugar con “Ana Corina Polanco”, quien le dijo “vive en la casa”. De lo anterior se desprende que el recurrido no ha probado los alegatos señalados en el numeral anterior, puesto que en el acto de alguacil citado no consta que la recurrente (señora Lourdes Lora Franco) viviera en el inmueble de marras ni mucho menos que le haya sido notificada a ella la oposición a pago de alquileres que contiene el mismo, sino a otra persona (una tal Ana Corina Polanco) (...). Así las cosas, si bien es cierto que ha quedado establecida la mala fe de los señores Félix Ávila Díaz y Luisa de la Rosa Saliche de Ávila, pues, como se precisa más arriba, estos vendieron dos veces el inmueble de que se trata, primero a la señora Mercedes del Carmen Cruz Carrasco (en fecha 20 de diciembre de 2002) y, luego, a la actual recurrente, señora Lourdes Lora Franco (en fecha 8 de junio de 2016), no menos cierto es que no se ha probado fehacientemente la mala fe de esta última compradora (señora Lourdes Lora Franco) (...) Yerra también el tribunal a quo cuando afirma en la decisión impugnada que la compradora recurrente adquirió el inmueble en cuestión “con la ocupación del señor Agapito Rodríguez Sosa”, puesto que esto no ha sido demostrado, sino que, por el contrario, si se toma en consideración el proceso verbal de desalojo que ejecutó dicho señor en contra de los propietarios originales, señores Félix Ávila Díaz y Luisa de la Rosa Saliche de Ávila, mediante acto núm. 07-17, fechado 29 de marzo de 2017, instrumentado por el notario Pedro julio de la Cruz, se comprueba que, para esta fecha, quien estaba ocupando el inmueble era precisamente la señora Lourdes Lora Franco (con quien dice que habló dicho notario y que le dijo ser propietaria), porque ya lo había adquirido de los citados señores (desde el 8 de junio de 2016), como se ha establecido más arriba. Sobre el citado proceso de desalojo y la sentencia que lo ordenó, es preciso indicar que este tribunal superior ha razonado en el sentido de que esto es inoponible a la adquirente del inmueble de marras, por cuanto ella no fue parte de ese proceso ni se ha probado que conociera otros propietarios que quienes figuraban como tales en el certificado de título que amparaba el inmueble (señores Félix Ávila Díaz y Luisa Rosa Saliche de Ávila), libre de cargas y gravámenes, al momento de comprarlo y transferirlo a su favor, por lo que procede considerarla como una tercera adquirente a título oneroso y de buena fe”. (sic)*

17. Por lo precedentemente transcrito quedó establecido que el tribunal a quo acogió el recurso de apelación incoado por Lourdes Lora Franco contra la sentencia que rechazó la demanda en desalojo, basado en que no fue probada su mala fe como tercera adquirente, por cuanto no se probó que tuviera conocimiento de las negociaciones que se realizaron previo a su adquisición ni del proceso penal llevado en contra de sus vendedores y que, aunque los derechos de ambas partes hayan surgido esencialmente de los mismos titulares, solo la actual recurrente procedió a inscribir sus derechos en el registro de título correspondiente, luego de comprar a la vista de un certificado de título en el que constaba que sus vendedores eran los titulares inscritos y que el inmueble estaba libre de cargas y gravámenes; que habiéndose alegado que la compradora adquirió el derecho cuando el actual recurrente tenía la ocupación y que esta nunca estuvo en posesión del inmueble, sin aportar las pruebas que sustentaban tales alegatos, procedía acoger el recurso de apelación, revocar la sentencia impugnada y consecuentemente acoger la demanda en desalojo.

18. En cuanto a la falta de valoración de las pruebas alegada por la parte recurrente, es oportuno resaltar que ha sido criterio constante que: *los jueces del fondo son soberanos en la ponderación de los elementos de prueba que le son sometidos y esa apreciación escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización*; de igual modo, ha sido juzgado que: *La desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza*.

19. El análisis de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* determinó que Lourdes Lora Franco no tenía conocimiento de la situación del inmueble y del proceso judicial llevado a cabo por Agapito Rodríguez Sosa contra sus vendedores, señores Félix Ávila Díaz y Luisa de la Rosa Saliche, por cuanto el acto de alguacil aportado como prueba de la notificación de oposición a pagos de alquiler, le fue notificado a Ana Corina Polanco y que habiéndose alegado que nunca fue puesta en posesión del inmueble cuando compró, el acta del proceso verbal de desalojo de fecha 29 de marzo de 2017, demostraba que se encontraba ocupándolo, pues fue quien entregó la llave del inmueble y que alegó ser propietaria, por haberlo comprado en fecha 8 de junio de 2016, como indica su certificado de título.

20. En materia de desalojo, esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado lo siguiente: *Según el párrafo del artículo 161 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, el solicitante de un desalojo deberá acompañar su solicitud con la documentación que pruebe su calidad de propietario sobre el inmueble del cual presente desalojar al ocupante*. En ese sentido, el tribunal *a quo* al conocer el recurso de apelación valoró el hecho de que la demandante en desalojo demostró ser la titular del derecho registrado, contrario al demandado que aportó pruebas en torno a la persecución penal realizada contra los propietarios originales del inmueble, sustentado en unos actos de ventas que no fueron inscritos en el registro de títulos correspondiente, que no le eran oponibles a la tercera adquirente, la demandante Lourdes Lora Franco; además estimó que la parte recurrida no demostró haber comprado a la vista de un certificado de título ni haber hecho las diligencias para hacerse expedir uno. En esas atenciones, el tribunal *a quo* al fallar como lo hizo no incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos, razón por la carece de fundamento el aspecto examinado y debe ser desestimado.

21. En cuanto al alegato de que el tribunal *a quo* hizo una errónea interpretación del artículo 1602 del Código Civil, debido a que obvió que los vendedores no explicaron a su compradora Lourdes Lora Franco la situación del inmueble, resultando un pacto oscuro debía ser interpretado en contra de los vendedores, ser anulada la transacción y catalogada intrusa a la compradora, esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado lo siguiente: *Los hechos fraudulentos y errores del vendedor no pueden imputarse ni ponerse a cargo del comprador*; de igual modo ha sido juzgado que: *Si el comprador del inmueble ha actuado de buena fe y a título oneroso, la compra debe mantenerse aun cuando el certificado de título del vendedor fue producto de una maniobra fraudulenta, ya que la compra se hizo a la persona que ostentaba la calidad de propietario, según constaba en el certificado de título sobre el inmueble, certificado que es oponible a todo el mundo (...)*. De lo anterior se extrae, que habiendo demostrado que la actual parte recurrida compró a la vista de un certificado de título, no había lugar a catalogarla como compradora de mala fe y tampoco de intrusa, razón por la que carece de fundamento el vicio examinado y debe ser desestimado.

22. En cuanto al aspecto alegado por la recurrente de que le fue conculcado su derecho de propiedad, el examen de la sentencia impugnada revela que el tribunal *a quo* no incurrió en tal violación, ya que es criterio sostenido de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que solo puede configurarse la violación del derecho de propiedad de contenido constitucional cuando uno de los poderes públicos ha emitido un acto arbitrario de despojo con características confiscatorias o expropiatorias y sin fundamento legal alguno, lo que no ha ocurrido en la especie, toda vez que los jueces del fondo lo que han hecho es aplicar la ley, por lo que, no existe violación al derecho de propiedad en el fallo impugnado; que se evidencia además que se cumplió con el debido proceso, por cuanto las partes tuvieron la oportunidad de presentar sus medios de defensa, en tiempo hábil, ante un juez competente, sin que se advierta vulneración alguna a los preceptos constitucionales que argumenta la parte hoy recurrente en su medio de casación, razón por la cual se desestima por igual el agravio examinado y, en consecuencia, procede

rechazar el presente recurso de casación.

23. Al tenor de las disposiciones del numeral 1 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas en los casos establecidos por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual permite que se compensen las costas cuando ambas partes sucumban en algunos puntos de sus pretensiones, tal y como sucede en la especie.

*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 incoado por Agapito Rodríguez Sosa contra la sentencia núm. 201901313, de fecha 14 de mayo de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, 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. y Rafael Vásquez Goico. César 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, Secretario General, que certifico.