
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 15 de enero de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Manuel Antonio Gutiérrez Tabar.
Abogados:	Dres. Manuel Antonio Gutiérrez Espinal, J. A. Navarro Trabous y Licda. Cedema Sosa Escorbores.
Recurrido:	Domingo Cabrera y Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (Apap).
Abogados:	Dres. Ulises Cabrera, Ángel Pérez Mirambeaux, Licdos. Leoncio Peguero, Johedinson Alcántara Mora, Licdas. Mercedes Peralta y Aleisa Peguero.

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 24 de febrero de 2021, 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 Manuel Antonio Gutiérrez Tabar, contra la sentencia núm. 201900002, de fecha 15 de enero de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. Manuel Antonio Gutiérrez Espinal y J. A. Navarro Trabous y la Licda. Cedema Sosa Escorbores, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0145145-8, 001-0147012-8 y 067-0011129-4, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Bayacán núm. 23, urbanización Renacimiento, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Manuel Antonio Gutiérrez Tabar, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0146034-3, domiciliado y residente en la calle Primera núm. 19, sector Zona Industrial de Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 8 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Leoncio Peguero, Mercedes Peralta y Aleisa Peguero, dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0108275-2, 001-0841919-3 y 402-2063023-6, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida Hermanas Mirabal núm. 575, sector Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo y *ad hoc* en la avenida Circunvalación núm. 36, sector Los Ríos, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Pedro Domingo Cabrera, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1089003-5, domiciliado y residente en la Calle "25" núm. 2,

sector Mirador Norte, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 17 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. Ulises Cabrera y Ángel Pérez Mirambeaux y el Licdo. Johedinson Alcántara Mora, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0117642-8, 001-1294586-0 y 001-1609985-4, con estudio profesional, abierto en común, en el edificio “Abogados & Notaria Ulises Cabrera”, ubicado en la avenida John F. Kennedy núm. 64, segundo piso, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la entidad de intermediación financiera Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), RNC 401-00013-1, con domicilio establecido en la intersección formada por las avenidas 27 de Febrero y Máximo Gómez, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Clara Altagracia Josefina Peguero Sención, dominicana, dotada de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0143271-4, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 4 de septiembre 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.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 4 de noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccion, Anselmo Alejandro Bello F., 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 nulidad de actos de transferencias y de títulos, con relación a la parcela núm. 122-A-1-A, DC. núm. 3, Distrito Nacional, incoada por Pedro Domingo Cabrera contra la razón social Star Marble, C. por A., Cogebir, SA, Ana María Polanco Gómez, Luis Alejandro Polanco Gómez, Milagros González Rodríguez de Polanco, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, Sociedad de Otorrinolaringología, Inc., Asociación de Neumología y Cirugía del Tórax y Manuel Antonio Gutiérrez Tabar, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 4 de abril de 2008, dictó la sentencia núm. 1256, que rechazó las conclusiones de la parte demandante y aprobó sendos contratos de ventas entre otras disposiciones.

La referida decisión fue recurrida en apelación por Pedro Domingo Cabrera, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 20105126, de fecha 11 de noviembre de 2010, la cual acogió parcialmente el recurso, revocó la sentencia apelada, y además, la resolución de fecha 18 de mayo de 1998, que aprobó el Condominio Catalina I, así como las resoluciones que lo modificaron, de fechas 4 de junio de 1999 y 15 de diciembre de 2000, dispuso la demolición del Edificio del Condominio Catalina I, ordenó a Manuel Antonio Gutiérrez Tabar pagar las hipotecas de los apartamentos 201, 202, 203, 302, 303, 307 y 401, entre otras disposiciones.

No conforme con la decisión, Manuel Antonio Gutiérrez Tabar recurrió en casación, dictando esta Tercera Sala la sentencia de fecha 28 octubre de 2010, la cual casó con envío la sentencia recurrida.

A propósito de la citada casación con envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este dictó la decisión núm. 201900002, de fecha 15 de enero del 2019, la cual caso la sentencia recurrida objeto del presente recurso de casación y cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

PRIMERO: *DECLARA regular y valido en cuanto a la forma, el recurso de apelación de fecha 27 de mayo del año 2008, interpuesto por el señor Pedro Domingo Cabrera, por intermedio de sus abogados constituidos y apoderados especiales Licdos. Leoncio Peguero y Mercedes Peralta; contra la Sentencia No. 1256, de fecha 04 de abril del año 2008, dictada por el Primer Tribunal Liquidador de Tierras de Jurisdicción Original Distrito Nacional, con relación a la Parcela No. 122-A-1-A, del D.C. No. 3 del Distrito Nacional, y contra los señores: Sheyla Cecilia Kundhardt y las continuadoras jurídicas de Miguel A.*

Bobadilla Fernández, Glenys G. Bobadilla Kundhardt, Mónica Cecilia Bobadilla Kundhardt, Claudia Massiel Bobadilla Kundhardt y Laura María Bobadilla Kundhardt, debidamente representadas por sus apoderados especiales, Licdos. Yonis Furcal Aybar, Alfredo Contreras Lebrón y Yannis Pamela Furcal María; Manuel Antonio Gutiérrez Tabar, quien tiene como abogados constituidos a los Dres. Manuel Antonio Gutiérrez Espinal, J. A. Navarro Trabous y Licda. Cedema Sosa Escorbores; Asociación Popular de Ahorro y préstamos, quien tiene como abogados constituidos a los Licdos. Licdo. Pablo Núñez, por sí y los Dres. Ulises Cabrera y Ángel Pérez Mirambeaux; Ana María Polanco Gómez y Luis Alejandro Polanco Gómez, representada por la Dra. Herga Vargas Sarias y la Licda. Walquidia Espinal; Estar Marble S.A. y Cobegir, S.A., representadas por el Lic. Wilfredo Castillo; Sociedad Dominicana de Otorrinolaringología Inc., representada por la Licda. Lissette Lloret; Sociedad Dominicana de Infectología, Inc; Sociedad de Neumología y Cirugía de Tórax; y con la intervención voluntaria del señor Robert Staling De León Valenzuela, casado con Ruth Altagracia Infante Martínez, por haber sido interpuesto de conformidad con las normas que rigen la materia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE parcialmente dicho recurso, según los motivos dados en esta sentencia, en consecuencia: a) Declara tercer adquirente de mala fe al señor Manuel Antonio Gutiérrez Tabar, en relación con los apartamentos que quedan a su favor no transferidos, a saber: apartamentos 304, 306 y 307, todos en la tercera planta del indicado condominio Catalina I, mismos que se ordenan a transferir a favor recurrente Pedro Domingo Cabrera, de generales que ya constan, y expedir los correspondientes certificados de títulos, por ser legítimo su derecho. b) Anotar en el Registro complementario correspondiente, que el señor Manuel Antonio Gutiérrez Tabar, por efecto de esta sentencia ya no tiene derechos en el Condominio Catalina I, edificado en la parcela 122-A-1-A, DC 3. c) Ratifica que son terceros registrales de buena fe los siguientes titulares de unidades funcionales: apartamentos 101, 102, primera planta, a favor de la compañía General de Bienes Raíces; apartamento 201, a favor de José Aníbal Fondeur Álvarez y Milagros de la Luz Milagros de la Altagracia Morales de Fondeur; apartamento 202, a favor de los señores Robert Staling De León Valenzuela y Ruth Altagracia Infante Martínez; apartamento 206, a favor de los señores Miguel Ángel Bobadilla Fernández y Sheyla Cecilia Hunhardt de Bobadilla; local 303, a favor de los señores Luis Alejandro Polanco Gómez y Milagros González Rodríguez de Polanco. En cuanto a los apartamentos 401, a favor de los señores Rolando Jacobo Ceballos Green y Ramón Antonio Ceballos, y 402, a favor del Banco Popular dominicano, estos no fueron llamados al proceso, por lo que en estricta garantía del derecho de defensa, sus derechos registrados se mantienen íntegros. d) Ratifica que son terceros de buena fe "no registrales", pendientes de ejecución de contratos, los siguientes titulares de unidades funcionales: apartamento siguientes: 203, a favor de la sociedad de comercio StarMarble, S.A., según el contrato de compra venta de fecha 1 de octubre del año 1999, con hipoteca a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; apartamento 205, a favor de los señores Miguel A. Bobadilla y Sheyla Cecilia Kundhart, según el contrato de compra venta de fecha 15 de noviembre de 1999, legalizadas las firmas por la licenciada Magaly Calderón García; apartamentos 301 y 302, a favor de la señora Ana María Polanco Gómez, quien figura comprando sola, según los contratos de compra venta de fecha 22 de agosto del 2002, legalizadas las firmas por el doctor Rafael Emilio Pellerano y la doctora Larissa Piantini Hazoury, respectivamente, libre de cargas por haber sido radiadas las hipotecas antes de la transferencia; local 305, a favor de la Sociedad Dominicana de Otorrinolaringología, Inc., según contrato de compra venta de fecha 25 de julio del año 2000, legalizadas las firmas por la licenciada Magaly Calderón García Notario Público. e) Ordena, igualmente, la cancelación de la Constancia Anotada número 66-999, que ampara los derechos de propiedad sobre la porción de terrenos afectada al régimen de condominio, de manera particular a favor del señor Pedro Domingo Cabrera, en virtud de la irregularidad registral indicadas en esta sentencia y por los motivos dados en esta alzada, y por demás, en virtud de los derechos que le han sido reconocidos en el condominio. f) Ratifica la sentencia en cuanto a la ejecución de los contratos de compra venta que sustentan los derechos de los terceros adquirentes de buena fe descritos en el literal b), de este mismo considerando, indicando que estos adquirentes deberán satisfacer los impuestos fiscales correspondientes, así como tasas por servicios, y además, aportar los documentos que le sean requeridos por el Registrador de Títulos

correspondiente; y la consecuente expedición de los certificados de títulos a favor de los adquirentes. g) Ratifica las radiaciones de hipotecas ordenadas en la sentencia objeto de esta apelación, así como todos los demás aspectos de la sentencia apelada, en cuanto a los derechos reales accesorios, disponiendo ejecución conjunta con la sentencia de primer grado, a fin de que no exista contradicción o confusión en cuanto a lo ordenado. **TERCERO:** ORDENA el desalojo de los apartamentos 304, 306 y 307, según los motivos dados en esta sentencia, los que han sido reconocidos y transferidos por esta sentencia a favor del señor Pedro Domingo Cabrera, de generales que ya constan. **CUARTO:** RECHAZA en cuanto al fondo, las pretensiones relativas a reparación de daños y perjuicios pretendida por la recurrente, en contra del señor Manuel Antonio Gutiérrez Tabar, por improcedente, según los motivos dados. **QUINTO:** Igualmente, en atención a las motivaciones que anteceden, en lo referente a los intervinientes y co-recorridos adquirentes de buena fe, procede rechazar la petición de la condena civil en astreinte contra el señor Pedro Domingo Cabrera, por improcedente. **SEXTO:** COMPENSA pura y simplemente las costas del proceso, por los motivos dados. **SEPTIMO:** ORDENA a la Secretaría General de este tribunal: a) que proceda a la publicidad de esta sentencia, según los mecanismos reglamentarios previstos; b) notificar al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de ejecución y de levantamiento de inscripción de Litis, conjuntamente con los documentos de transferencia que se ordenan inscribir, así como las radiaciones de hipotecas, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; c) a la Dirección de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar. **OCTAVO:** INSTRUYE al Registro de títulos del Distrito Nacional, que al momento de inscribir las sentencia con la autoridad de cosa irrevocablemente juzgada, proceda a requerir los documentos e impuestos que fueren necesarios” (sic).

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento del recurso de casación los medios siguientes: “**Primer medio:** Vicio de desnaturalización de los hechos y falta de ponderación de los documentos, violación a las disposiciones de los Artículos 174, 185, 183, 192 y 208, que rigen los principios que gobiernan el Sistema Torrens, específicamente principio de publicidad y oponibilidad. **Segundo medio:** Contradicción de Motivo” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Es necesario acotar, que estamos frente a un segundo recurso de casación; que la Ley núm. 25-91 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97, dispone en su artículo 15 lo siguiente: *en los casos de Recurso de Casación las diferentes Cámaras que componen la Suprema Corte de Justicia, tendrán facultad de conocer el primer recurso de casación sobre cualquier punto. Sin embargo, cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, o sea, de la Suprema Corte de Justicia en pleno, el conocimiento de los mismos.*

La sentencia de fecha 28 de octubre de 2015, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en ocasión del recurso de casación interpuesto por el hoy recurrente, Manuel Antonio Gutiérrez Tabar, estableció que se casaba la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este por haber fallado más allá de lo pedido, en violación al debido proceso, razón que justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa, sea decidido por esta Tercera Sala, ya que el punto de derecho no es el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación.

V. Incidente

En cuanto a la solicitud de fusión

Mediante instancia de fecha 8 de abril de 2019 la parte correcurrida, Pedro Domingo Cabrera solicitó la fusión del presente expediente, con el recurso de casación interpuesto por él en fecha 18 de marzo de 2019, por tratarse de las mismas partes, objeto y causa, a fin de evitar contradicción de sentencia.

El expediente núm. 001-033-2019-RECA-00403, con el cual se solicita la fusión, no se encuentra en condiciones de recibir fallo, lo que impide examinar la pertinencia de que sea unido con el que ahora nos ocupa, en consecuencia, se desestima la presente solicitud y *se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que al revocar el tribunal *a quo* la sentencia dictada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en cuanto a los apartamentos 304, 306 y 307 del condominio Catalina, incurrió en desnaturalización de los hechos y falta de ponderación de los documentos y de las disposiciones de los artículos 174, 185, 183, 192 y 208 de la Ley núm. 1542-47 sobre Registro de Tierras, al no ponderar la documentación sometida a los debates; que compró el inmueble objeto de la litis, a la vista de un certificado de título duplicado del dueño acompañada de una certificación de estado jurídico, expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, haciendo constar lo siguiente: a) que en el inmueble solo existía una hipoteca convencional a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, ya cancelada e inscribiéndose otra, a favor de esa entidad de intermediación bancaria; b) que el nuevo deudor y adquirente era Manuel Antonio Gutiérrez Tabar; que en la referida certificación no se hace constar la existencia de algún derecho, anotación o inscripción de procedimiento de embargo inmobiliario a favor de Pedro Domingo Cabrera, a fin de cumplir con los requisitos de oponibilidad y publicidad frente a los terceros; que, al momento de expedirse el certificado de título duplicado del dueño núm. 66-999, en fecha 6 de enero de 1997, que ampara los derechos de propiedad sobre la parcela núm. 122-A-1-A, no fue encontrado ningún registro de derecho o anotación a favor del recurrido Pedro Domingo Cabrera, por lo que no le era oponible a los terceros, lo que hace que tanto él como los demás adquirentes de los locales del Condominio Catalina I, sean terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de los documentos depositados en el presente expediente y de los referidos en la sentencia impugnada: a) que según certificado de título núm. 66-999, Catalina Green Santos era la propietaria de una porción de terreno de 958 mt² y sus mejoras, dentro de la parcela núm. 122-A-1-A, DC. 3, Distrito Nacional; b) que en el año 1993, Catalina Green Santos convino, sobre el referido inmueble, dos hipotecas a favor de Pedro D. Cabrera, inscritas en primer y segundo rangos ante el Registrador de Títulos en fechas 23 de agosto del 1993 y 1 de diciembre del 1994; c) que Pedro D. Cabrera inició, contra la referida señora, un embargo inmobiliario por incumplimiento en sus obligaciones, inscribiéndolo en fecha 25 de enero de 1996, inmueble que le fue adjudicado a su favor por sentencia núm. 561/96, de fecha 29 de enero de 1997, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, decisión que fue recurrida en apelación y ratificada por la corte; d) que, no obstante ese procedimiento de embargo inmobiliario, en fecha 14 de noviembre de 1998, Catalina Green Santos le vendió a su hijo Ramón Ceballos Green el inmueble en cuestión, y él, a su vez, le vendió a Manuel Antonio Gutiérrez Tabar en fecha 26 de noviembre de 1996; e) que en fecha 18 de mayo de 1998, Manuel Antonio Gutiérrez Tabar instituyó el indicado inmueble bajo el régimen de condominio, creando el "Condominio Catalina I", que fue modificado varias veces, construyéndose locales comerciales en él, los cuales fueron vendidos por él, pero manteniendo a su nombre varios de los locales; e) que Pedro D. Cabrera incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de actos de transferencias y de títulos, en relación con la referida parcela núm. 122-A-1-A, demanda que fue rechazada y recurrida en apelación, decidiendo el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central acoger el recurso, por sentencia núm. 20105126, ordenar la revocación de la sentencia impugnada y de la resolución que aprobó el Condominio Catalina I y la demolición del

edificio, entre otras cosas; f) que no conforme con esta decisión, Manuel Antonio Gutiérrez Tabar recurrió en casación, sustentando entre otros vicios, que el tribunal falló de manera *extrapetita*; recurso que se acogió, casando la sentencia con envío ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, decidiendo el tribunal acoger parcialmente el recurso de apelación, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

Para fundamentar su decisión en relación con el aspecto que se examina, la sentencia impugnada expone lo siguiente:

“(…) Que en relación al ulterior comprador, señor Manuel Antonio Gutiérrez Tabar, esta corte, igualmente comprueba que el mismo sí tenía conocimiento de que el inmueble adquirido tenía gravámenes o hipotecas inscritas a favor del señor Pedro Domingo Cabrera, pues así lo hacía constar la certificación de estatus jurídico del inmueble fechada 12/3/96, ya indicada, haciendo prevalecer los principios de prioridad (rango) y publicidad registral, los cuales son pilares para la seguridad jurídica inmobiliaria; que además, dicho señor estaba al tanto de las hipotecas y del procedimiento de embargo inmobiliario en curso, en el cual, el propio señor Manuel Antonio Gutiérrez Tabar intervino judicialmente apoyando la postura de la embargada y propietaria original del inmueble, señora Catalina Green Santos, según se advierte en la sentencia civil de apelación que fuera aportada al proceso. En esa línea de razonamiento, el señor Manuel Antonio Gutiérrez Tabar no podía ser considerado por el juez de primer grado como un comprador o tercero de buena fe, pues “...el adquirente debe haber revisado el tracto del inmueble para saber la secuencia de las actuaciones hechas previamente sobredicho inmueble...”, y en el caso de la especie, como ya se indicó ut supra, existía una certificación del estatus jurídico del inmueble, a la sazón, que hacía constar las hipotecas a favor del recurrente. Por tanto, no puede alegar buena fe o ignorancia de las cargas y gravámenes sobre el inmueble aquel que incluso ha acudido a instancia judicial a impugnar la existencia de un crédito previo al embargo inmobiliario sobre el inmueble comprado, en consecuencia, se le declara tercer adquirente de mala fe”(sic).

La parte recurrente aduce, que para el tribunal *a quo* anularle sus derechos sobre los apartamentos núms. 304, 306 y 307 del condominio Catalina I, lo hizo sin ponderar las pruebas sometidas al debate, incurriendo en desnaturalización de los hechos de la causa y de los documentos, sustentando, además, que compró a la vista de un certificado de título duplicado del dueño acompañado de una certificación de estado jurídico, expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

Ha sido juzgado por esta Tercera Sala, que *la desnaturalización consiste en darle a los hechos, circunstancias y documentos un significado distinto a los verdaderos; y por lo contrario, no se incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos cuando los jueces del fondo aprecian el valor de los elementos de prueba aportados regularmente al debate.*

En ese sentido, la sentencia impugnada pone de relieve que, contrario a lo invocado por el hoy recurrente, el tribunal *a quo* valoró los medios probatorios aportados, en especial, la certificación de cargas y gravámenes emitida por el Registrador de Títulos de Distrito Nacional en fecha 12 de marzo de 1996, que daba constancia de la existencia de dos hipotecas inscritas sobre el inmueble en litis, en primer y segundo rangos, a favor del hoy recurrido Pedro Domingo Cabrera, y también constató la existencia del procedimiento de embargo inmobiliario de que fuere objeto el inmueble, con anticipación a su adquisición por parte del hoy recurrente, Miguel Antonio Gutiérrez Tabar.

Por igual, se verifica en la decisión recurrida que, para declarar al hoy recurrente en casación un adquirente de mala fe y no de buena fe como sostiene, el tribunal comprobó su intervención en el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de adjudicación que beneficiaba al hoy recurrido, Pedro Domingo Cabrera, lo que le permitió determinar correctamente que, contrario a su afirmación de haber comprado el inmueble libre de cargas y gravámenes, el inmueble adquirido sí tenía gravámenes o hipotecas inscritas a favor de Pedro Domingo Cabrera, pues así lo hacía constar la certificación de estatus jurídico del inmueble, por lo que no había lugar a declararlo adquirente de buena fe, fundado en los

principios de la antigua Ley núm. 1542-47 de Registro de Tierras, en relación con la invulnerabilidad del certificado de título y su duplicado y de la protección que esa ley otorgaba a los terceros que adquirirían terrenos registrados de buena fe, por no ser el caso, por tanto, tal y como lo estableció el tribunal *a quo*, se comportó como un tercer adquirente de mala fe y no de buena fe, como alega

En virtud de lo anterior, es preciso resaltar que en torno a la necesidad de probar los alegatos, ha sido juzgado lo siguiente: *en las litis sobre derechos registrados las partes están obligadas a someter las pruebas que sustentan sus pretensiones, es decir, que corresponde a todo el que alega un hecho determinado aportar las pruebas*; es por ello, que en nuestro derecho actual se dice que la carga de la prueba recae sobre aquel que se pretende titular de un derecho. En esas atenciones, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* no incurrió en falta de ponderación de las pruebas ni en desnaturalización de los hechos y muchos menos en violación de los textos legales que cita, por cuanto los jueces del fondo hicieron uso de su facultad para otorgar valor a los elementos de pruebas aportados regularmente al debate, por lo que al no comprobarse los agravios bajo estudio, procede desestimar el medio examinado.

En el segundo medio de casación la parte recurrente sostiene, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción de motivos, al establecer en el considerando núm. 19 que él tenía conocimiento de las hipotecas a favor de Pedro D. Cabrera (certificación depositada por el correcurrido Pedro Domingo Cabrera), e indicar en el resto de la sentencia impugnada que existen diversas certificaciones (a solicitud de los terceros adquirentes), expedidas por Registro de Títulos, que establecen que el inmueble estaba libre de cargas y gravámenes a excepción de la hipoteca de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; que el Registro de Títulos cometió un error, al establecer por una lado, que Manuel Gutiérrez y demás adquirentes solo poseían hipotecas a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y por otro, que solo existía una hipoteca a nombre de Pedro Cabrera.

Para fundamentar su decisión en relación con el medio que se examina, la sentencia impugnada expone lo siguiente:

“(…) g) Al tenor de las certificaciones de estatus jurídicos de inmuebles de fechas 09/05/05, 15/05/07, 27/03/18, 18/7/18, 17/7/18, 19/7/18, se establece que la propiedad litigiosa, ya modificada en régimen de condominios según resoluciones del Tribunal Superior de Tierras dictadas en los años 1998, 1999 y 2000, existen apartamentos individuales y locales a favor de los recurridos e intervinientes voluntarios, ya que el inmueble tal y como habíamos indicado, había sido constituido en condominio; pero que además, dichas certificaciones hacen constar que tales apartamentos o propiedades están libres de cargas y gravámenes (...) Que según los motivos anteriores, es evidente que el único titular registral de mala fe es el señor Manuel Antonio Gutiérrez Tabar, quien aún es propietario de las siguientes unidades o apartamentos: 304, 306 y 307, todos en la tercera planta del indicado condominio, las que serán transferidas a favor del demandante y actual recurrente Pedro Domingo Cabrera, por ser legítimo su derecho, procediendo igualmente, a la cancelación de la Constancia Anotada número 66-999, que ampara los derechos de propiedad sobre la porción de terrenos afectada al régimen de condominio de manera particular a favor de señor Pedro Domingo Cabrera, en virtud de que una irregularidad registral de esa naturaleza no puede prevalecer, empero, como ya hemos indicado, ha resultado beneficiado con el reconocimiento de sus derechos sobre las unidades descritas en este mismo considerando” (sic).

Con relación al planteamiento realizado por la parte recurrente, referente a la alegada contradicción de los motivos de la sentencia, es oportuno destacar que la contradicción de motivos conduce a casación: *cuando estos son de naturaleza tal que al anularse recíprocamente entre sí, la dejan sin motivación suficiente sobre el aspecto esencial debatido, o cuando la contradicción que exista entre sus motivos y el dispositivo los haga inconciliables.*

Del análisis de la sentencia impugnada se evidencia que al fallar como lo hizo, el tribunal *a quo* no incurrió en la contradicción de motivos alegada, en razón de que, si bien es verdad que el tribunal *a quo*

da como hecho cierto la existencia de varias certificaciones de estatus jurídicos que indican que el inmueble se encuentra libre de cargas y gravámenes y, por otro lado, sostiene la existencia de una certificación que dispone lo contrario, no menos verdad es que, en el primer caso, el tribunal se refiere a los terceros que adquirieron los apartamentos construidos sobre el inmueble en litis, luego de ser constituido en condominio, terceros que fueron declarados adquirentes de buena fe, contrario a la parte recurrente, quien adquirió antes de esa constitución y fue declarado de mala fe, como indicamos anteriormente.

En ese orden de ideas, a juicio de esta Tercera Sala, las motivaciones dadas por el tribunal *a quo* en el aspecto abordado son conciliables entre sí, puesto que una medida es implicación de la otra, en tanto que resultan cónsonas con los hechos y las pruebas aportadas por las partes en el proceso, motivo por el cual se desestima el medio examinado y, con ello, se rechaza el recurso de casación.

Tal y como lo dispone el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de 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 sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Manuel Antonio Gutiérrez Tabar, contra la sentencia núm. 201900002, de fecha 15 de enero del 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de los Dres. Ulises Cabrera, Ángel Pérez Mirambeax, Lcdos. Leoncio Peguero, Mercedes Peralta y Aleisa Peguero, abogados de las partes recurridas Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) y Pedro Cabrera, quienes afirman haberlas avanzados en su totalidad.

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.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.