
Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 19 de junio de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	ADM Latín America, Inc. y ADM Dominicana, S.A.
Abogados:	Licdos. Marcos Peña Rodríguez, Julio A. Canó Roldán y Licda. Rosa E. Díaz Abreu.
Recurridos:	Andrea Luz González de Camacho y José Ramón Camacho Rosario.
Abogado:	Lic. Patricio Antonio Nina Vásquez.

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

E N 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 marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por las entidades ADM Latín America, Inc. y ADM Dominicana, SA., contra la sentencia núm. 201800114, de fecha 19 de junio de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 7 de septiembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Marcos Peña Rodríguez, Rosa E. Díaz Abreu y Julio A. Canó Roldán, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0167246-7, 001-1119437-9 y 001-1775774-0, con estudio profesional, abierto en común, en la oficina de abogados “Jiménez Cruz Peña”, ubicada en la avenida Winston Churchill núm. 1099, piso catorce (14), torre Citi, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de las entidades ADM Latin America, Inc., sociedad de comercio organizada de conformidad con las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, con domicilio social en Archer Daniels Midland Company, 4666 Fairies Parkway, Dedatur, IL, 62526 y ADM Dominicana, SA., entidad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC 101847875, con domicilio social y asiento principal en la avenida Lope de Vega núm. 29, torre Novo Centro, piso 15, local 1501, Santo Domingo, Distrito Nacional, ambas representadas por Elizabeth Sanlate Carrasco,

dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 018-0034430-9, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 17 de octubre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Patricio Antonio Nina Vásquez, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0042747-1, con estudio profesional abierto en la intersección formada por las calles Salcedo y Duarte núm. 170, 3ra. planta, edif. Dr. Lizardo, municipio Moca, provincia Espaillat y *ad hoc* en la calle Henry Segarra Santos núm. 10, 2do. nivel, ensanche Luperón, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Andrea Luz González de Camacho y José Ramón Camacho Rosario, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 054-0037629-8 y 054-0070977-9, domiciliados y residentes en el distrito municipal Juan López Arriba, municipio Moca, provincia Espaillat.

3. Mediante dictamen de fecha 10 de enero de 2020, 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 3 febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de *adendum* a doble factura de inscripción hipotecaria en virtud de pagaré notarial y nulidad de inscripción hipotecaria sobre inmueble registrado, incoada por Andrea Luz González de Camacho y José Ramón Camacho Rosario contra las entidades ADM Latin America, Inc., y ADM Dominicana, SA., en relación con la parcela núm. 314422538690, DC. núm. 2, municipio Moca, provincia Espaillat, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat dictó la sentencia núm. 01621600667, de fecha 10 de octubre de 2016, que acogió la litis, declaró nulo el *adendum* a doble factura de inscripción de hipoteca depositado el 29 de julio de 2015, ante el Registro de Títulos del Departamento de Moca, por ADM Latin America, Inc., y ADM Dominicana, SA., así como las hipotecas realizadas en virtud del pagaré notarial inscrito en primer rango, a favor de ADM Latin America, Inc., y ADM Dominicana, SA., por los montos de US\$707,888.58 y US\$1,886.09, inscritas sobre la parcela núm. 314422538690, propiedad de Andrea Luz González de Camacho y José Ramón Camacho Rosario, ordenando al Registrador de Títulos del Departamento de Moca, radiar o cancelar las citadas hipotecas.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por las entidades ADM Latin America, Inc., y ADM Dominicana, SA., dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201800114, de fecha 19 de junio de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por las entidades ADM LATIN AMERICA, INC. y ADM DOMINICANA, S.A., mediante instancia depositada por ante la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat de fecha 10 de Enero de 2017; en consecuencia se CONFIRMA en todas sus partes la sentencia número 01621600667, de fecha 10 de octubre del año 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, relativa a la Parcela número 314422538690, del Distrito Catastral No.2, del municipio de Moca, provincia Espaillat. SEGUNDO: CONDENA a las partes recurrentes, entidades ADM LATIN AMERICA, INC. y ADM. DOMINICANA, S.A., al pago de las costas del procedimiento con distracción en provecho del abogado PATRICIO ANTONIO NINA VASQUEZ, quien afirma haberlas avanzado. TERCERO: ORDENA notificar esta SENTENCIA, al Registrador de Títulos del municipio de Moca, provincia Espaillat, para que luego de que adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, levante la oposición o medida cautelar inscrita en el inmueble señalado*

(sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación a Ley, puesto que la Corte A-qua realizó una incorrecta aplicación de las disposiciones de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario; al establecer que la fecha de la inscripción de la hipoteca es distinta a la fecha del depósito de la solicitud, violentando así el artículo 90 de la Ley 108-05 y el artículo 29 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por Resolución núm. 2669-2009. **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos; al establecer como ciertos hechos contrarios a lo que puede verificarse de la documentación y hechos ocurridos en el presente caso” (sic).

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

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

9. Para apuntalar sus medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la solución que se le dará al caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* ha violentado las disposiciones del artículo 90 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario y 29 del Reglamento General de Registro de Títulos, que disponen los efectos del registro y el momento en que se reputa inscrita una actuación sobre él, al establecer que la fecha que debe tomarse como válida para la solicitud de la inscripción de la hipoteca es la contenida en el *adendum* (29 de julio de 2015), no obstante la fecha a ser considerada, acorde con los referidos textos, es la del depósito de la solicitud, es decir, 17 de abril de 2015; que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos al asumir que el inmueble contenido en el pagaré notarial y en el *adendum* era el mismo, contrario a lo que venía sosteniendo la parte recurrida, quienes alegaban que se trataba de dos inmuebles distintos; así como también, al establecer erróneamente que el deslinde fue realizado en el mismo año en que se suscribió el pagaré y, por tanto, la solicitud de inscripción hipotecaria debió realizarse sobre la parcela núm. 3144538690, obviando que el pagaré fue suscrito con anterioridad al deslinde, lo que hacía imposible para ellos tener conocimiento del proceso de deslinde; que el tribunal *quo* dio un sentido distinto e infirió hechos erróneos a lo realmente ocurrido, no ponderó adecuadamente las pruebas aportadas, dado que estableció en su decisión que el cambio de designación se realizó en el año 2013, sin ponderar en qué momento fue realmente inscrito y asentado el deslinde para conocimiento de los terceros, dado que la inscripción y asentamiento del deslinde se efectuó en el año 2015, es decir, dos años después de haberse suscrito el pagaré, por lo que era imposible para ellos, tener conocimiento de esa situación desde el año 2013, dado que no se encontraba inscrita ni asentada en el Registro de Títulos.

10. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la Asociación de Porcicultores del Cibao, Inc., era propietaria del inmueble identificado como parcela núm. 6, DC. núm. 2, municipio Moca, provincia Espaillat, amparado en la constancia anotada núm. 1100001273; b) que en fecha 10 de septiembre de 2013, la Asociación de Porcicultores del Cibao, Inc., suscribió a favor de las entidades ADM Latin America, Inc., y ADM Dominicana, SA., un pagaré notarial, contenido en el acto auténtico núm. 26, instrumentado por la Lcda. Clara Espinosa de Abel, notario público de los del número para el Distrito Nacional, otorgando como garantía hipotecaria el referido inmueble; c) que a solicitud de la Asociación de Porcicultores del Cibao, Inc., el indicado inmueble fue sometido a un proceso de deslinde, siendo aprobado mediante sentencia núm. 01632013000558, de fecha 10 de diciembre de 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, resultando la parcela núm. 314422538690, DC. núm. 2, municipio Moca, provincia Espaillat; d) que en

fecha 28 de abril de 2018 fue convenido un contrato de venta y préstamo hipotecario entre la Cooperativa de Servicios ADEPE (COOP-ADEPE), acreedora hipotecaria, Asociación de Porcicultores del Cibao, Inc., (vendedora) y los señores Andrea Luz González de Camacho y José Ramón Camacho Rosario (compradores y deudores hipotecarios), respecto de la parcela núm. 314422538690, siendo inscrito ante el Registro de Títulos de Espaillat en fecha 10 de julio de 2015; e) que en fecha 14 de abril de 2015, previo a la referida inscripción, las entidades ADM Latin America, Inc., y ADM Dominicana, SA., depositaron la doble factura a fin de que se inscribieran sobre los inmuebles dados en garantía a su favor por la Asociación de Porcicultores del Cibao, Inc., incluyendo el amparado en la referida constancia anotada núm. 1100001273, en el Registro de Títulos de Espaillat, lo que no fue posible inscribir por haberse cancelado la constancia anotada que lo amparaba y haber cambiado de designación catastral como consecuencia del deslinde al que fue sometido, procediendo las entidades ADM Latin America, Inc., y ADM Dominicana, SA., a depositar en fecha 29 de julio de 2015, un *adendum* a doble factura de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial sobre el inmueble cuya actuación no se inscribió, pero con su nueva designación catastral, es decir, parcela núm. 314422538690; f) que Andrea Luz González de Camacho y José Ramón Camacho Rosario incoaron una litis sobre derechos registrados en nulidad de *adendum* a doble factura de inscripción hipotecaria en virtud de pagaré notarial y nulidad de inscripción hipotecaria, demanda que fue acogida por el tribunal apoderado; g) que esta decisión fue recurrida en apelación por las entidades ADM Latin America, Inc., y ADM Dominicana, SA., recurso que fue rechazado mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

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

“Como expusimos precedentemente, las recurrentes son acreedoras de la Asociación de Porcicultores del Cibao, Inc., en virtud de un pagaré notarial y en esa calidad solicitaron la inscripción de la hipoteca sobre sus bienes inmuebles en fecha 14 de abril de 2015. Sin embargo, la hipoteca no pudo ser ejecutada sobre todos los inmuebles, ya que uno de ellos fue sometido a un proceso de deslinde en el año 2013, y su designación catastral había cambiado. Es decir, que las partes recurrentes solicitaron la inscripción de la hipoteca sobre una constancia anotada que había sido ya cancelada a consecuencia del deslinde, generando la emisión de un nuevo certificado de título amparado en una nueva matrícula. Y si bien es cierto que, como efectivamente alegan los recurrentes, se trata del mismo inmueble, ya que el deslinde solo lo individualiza; no menos cierto es, que para que el Registrador de Títulos pudiera proceder a darle curso a su inscripción, la misma debió realizarse de manera precisa, indicándose claramente el inmueble o los derechos sobre los cuales va recaer la actuación solicitada y la titularidad de los mismos, todo en aplicación del principio de especialidad. (...) En ese tenor, resulta válido el argumento de los recurridos, relativo al hecho de que al momento de adquirir el inmueble de que se trata, el mismo se encontraba libre de cargas y gravámenes; puesto que, a pesar de que la solicitud de inscripción hipotecaria fue hecha en 14 de abril de 2015, como ya indicamos, la misma no hacía referencia a la parcela en litis (su nueva designación catastral) y no se le dio curso, no se materializó la inscripción en los libros correspondientes; ya que de ser así, no hubiera sido necesario la realización de una instancia adicional o *adendum* (de fecha 29 de julio de 2015). Por lo tanto, cuando se depositó el acto de venta y préstamo hipotecario en fecha 10 de julio de 2015, por ante el Registro de Títulos de Espaillat, la hipoteca no existía; ya que sobre los inmuebles registrados no existen derechos, cargas y gravámenes ocultos. (...) Por lo tanto, los recurrentes pudieron haber solicitado su inscripción hipotecaria sobre la parcela No. 314422538690, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Moca, provincia Espaillat, antes de que fuera operada la transferencia; ya que el deslinde efectuado y que originó el cambio de designación catastral data del año 2013, mismo año en el que se suscribió el pagaré notarial. Por ende, tuvieron tiempo suficiente para realizar la solicitud, ya sea antes o después del deslinde, porque las inscripciones que se ordenan mantener en la sentencia que aprobó los trabajos de deslinde, no incluyen la suya, como erróneamente indican en su instancia de apelación, en virtud de que su solicitud fue realizada casi dos años después del deslinde. De igual modo, no podía el Registrador de Títulos de Espaillat dar curso a la inscripción

hipotecaria, asumiendo la misma fecha de la primera solicitud de inscripción (14 de abril de 2015), cuando el addendum data de una fecha posterior (29 de julio de 2015); ya que a pesar de que involucra las mismas partes y el mismo pagaré notarial, el addendum se refiere a una imposibilidad de ejecución de una solicitud precedente, por las circunstancias ya varias veces indicadas. Por lo tanto, el Registrador debió constatar que el pedimento reunía los requisitos de lugar, dentro de los cuales es preciso resaltar, la titularidad del inmueble sobre el cual recaería la inscripción hipotecaria. Esto así, porque al momento del depósito del addendum, el inmueble ya no figuraba a nombre del deudor de las recurrentes, Asociación de Porcicultores del Cibao, Inc., lo que constituía causa suficiente para no proceder a realizar la actuación requerida, por haber salido del patrimonio del deudor y encontrarse a nombre los señores Andrea Luz González Camacho y José Ramón Camacho Rosario (...). También resulta importante aclarar, que si bien es cierto que de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Registro de Títulos, “la prioridad para la inscripción o anotaciones se rigen por la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos”; no menos cierto es, que la solicitud de fecha 14 de abril de 2015, no se ejecutó por contener imposibilidad de ejecución respecto del inmueble, y no podía el registrador de Espaillat pretender “reservar” la fecha del pedimento hasta la regularización del mismo. Por eso, la fecha que debe tomarse como válida para la solicitud de inscripción de la hipoteca es la contenida en el addendum (29 de julio de 2015), así que, la transferencia de la propiedad a favor de los recurridos se materializó antes de la inscripción (10 de julio de 2015). En consecuencia, no deben verse afectados con una hipoteca que no han consentido y que no existía al momento de la compra. (...) Así que, les corresponde a las recurrentes ejercer las vías dispuestas por la ley a su favor a fin de obtener la garantía de su acreencia sobre los bienes propiedad de su deudor, Asociación de Porcicultores del Cibao, Inc.; en razón de que este Tribunal de Alzada no puede pronunciarse sobre sus argumentos relativos a que todo se trata de un entramado para despojarlas de los derechos que le asisten sobre el inmueble, puesto que para ello deben iniciar las acciones pertinentes, en vista de que esta litis se circunscribe a una solicitud de nulidad de inscripción de hipoteca y addendum y cancelación de inscripción” (sic).

12. En el desarrollo de las violaciones alegadas en parte de los medios de casación reunidos, la parte recurrente alega violación de los efectos del registro y el momento en que se reputa inscrita una actuación ante el Registro de Títulos. En ese tenor, el artículo 90 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario dispone: *“El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, (...) Párrafo I. El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente. Párrafo II. Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados (...).*

13. Por su parte, el artículo 29 del Reglamento General de Registro de Títulos señala que: *Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente.*

14. El estudio de la sentencia impugnada pone de relieve que la parte hoy recurrente admite haber consignado en su solicitud depositada ante el Registro de Títulos de Espaillat, en fecha 14 de abril de 2015, una designación catastral diferente a la que tenía el inmueble objeto de su inscripción hipotecaria al momento de su solicitud, lo que a su juicio constituye un error que subsanó al depositar el *adendum* de dicha solicitud en fecha 29 de julio de 2015, aduciendo que no tenía conocimiento de que la parcela había cambiado de designación catastral y que desconocía el deslinde a la que fue sometida y, por tanto, no había razón para rechazarle la inscripción.

15. Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante que *el error cometido en una designación de una parcela objeto de una actuación ante el Registro de Títulos, constituye un error relevante que genera el rechazo del documento que contenga dicho error, de conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Registros de Títulos, debido a que rompe con el principio de especialidad, y además, porque el Registrador de Títulos, según establece el artículo 50*

de dicho reglamento, al ejercer la función calificadora no está facultado para presumir aquello que no está expresamente consignado en los documentos presentados.

16. En el tenor anterior, es preciso indicarle a la parte recurrente que la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus reglamentos, pone a cargo del Registro de Títulos las funciones de registrar todos los derechos reales inmobiliarios, velar por la correcta aplicación de la ley dentro de su competencia y, entre otras, la función de calificación, de carácter administrativo, que permite al Registrador de Títulos examinar, verificar y calificar la documentación que se somete para inscribir y realizar la anotación de derechos, cargas y gravámenes sobre inmuebles, la cual deberá cumplir con los requisitos que establece la Ley de Registro Inmobiliario, el Reglamento General de Registro de Títulos, el Código Civil y las disposiciones complementarias que apliquen, de conformidad con el procedimiento y las facultades previstas en los artículos 48 y siguientes del citado reglamento.

17. Las citadas funciones son exclusivas del registrador y le permiten calificar, bajo su responsabilidad, los documentos que se sometan, no solo desde el punto de vista de la capacidad de los otorgantes, y los aspectos de forma, sino también de la validez de los actos y títulos presentados, por aplicación del principio de legalidad, que exige que el documento a registrar se baste a sí mismo y que cumpla con todos los requisitos y formalidades que mande la ley para el acto de que se trate; que en ese sentido, un acto que no contenga la descripción del inmueble (designación catastral), que no se refiera a un derecho existente, es decir, derechos inscritos, da lugar a su rechazo como al efecto aconteció.

18. Por lo anterior, contrario a lo aducido por la parte recurrente, lo antes indicado no implica violación alguna, en razón de que cuando se trata de un inmueble registrado, para satisfacer los requisitos de oponibilidad y publicidad, así como para revestir de garantía y seguridad jurídica toda operación convencional que pudiere afectar un inmueble registrado, es indispensable la inscripción, pues solo así se asegura que todo comprador, previo a concertar un contrato, cuente con un mecanismo que le permita verificar el estatus jurídico de un inmueble; en consecuencia, los aspectos de los medios reunidos que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados.

19. Por último, en cuanto a la alegada desnaturalización de los hechos, es criterio de esta Tercera Sala que *la desnaturalización supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance, inherente a su propia naturaleza; en ese tenor, para que este vicio pueda dar lugar a la casación de la sentencia impugnada, es necesario que la alzada haya alterado la sucesión de estos o analizado erróneamente la forma en que dichos hechos probados o dados como ciertos por el tribunal pudieran influir en la decisión del litigio*; lo cual no ocurre en el presente caso, ya que contrario a lo aducido por la parte recurrente, resulta correcto el razonamiento dado por el tribunal *a quo* en el sentido de que la inscripción hipotecaria pretendida por los hoy recurrente pudo haberse realizado sobre la parcela resultante núm. 314422538690, en razón de que para el 2013, fecha en que se aprobó el deslinde y cambió de designación catastral el inmueble, este aún permanecía en manos de su deudor, independientemente de que ellos tuvieran conocimiento o no del deslinde, dado que tuvieron tiempo suficiente para realizar su inscripción, esto partiendo de que no fue hasta el 2015, cuando fue operada la transferencia del inmueble a nombre de los hoy recurridos.

20. Tampoco evidencia esta Tercera Sala que el tribunal *a quo* diera un sentido distinto e infiriera hechos erróneos a los ocurridos, ni que incurriera en falta de ponderación de las pruebas como se alega, ya que no podía el Registrador de Títulos de Espaillat ejecutar la actuación solicitada mediante instancia denominada "adendum", de fecha 29 de julio de 2015, tomando como fecha la primera solicitud de inscripción como pretendía la hoy recurrente, en razón de que, si bien es cierto que cuando se depositó la primera solicitud (14 de abril de 2015) el inmueble aún permanecía a nombre de su deudor, tal y como expresa el tribunal *a quo*, no pudo ser materializada y cuando se depositó la segunda solicitud (29 de julio de 2015), el inmueble ya había cambiado de titularidad, lo que por igual impedía su ejecución.

21. Finalmente, el análisis general de la sentencia cuestionada pone de relieve que contiene una

exposición completa de los hechos de la causa, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verificar, que, al confirmar la sentencia de primer grado, en las circunstancias que se explican, la jurisdicción de alzada ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

22. 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.V. 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 las entidades ADM Latin America, Inc., y ADM Dominicana, SA., contra la sentencia núm. 201800114, de fecha 19 de junio de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en provecho del Lcdo. Patricio Antonio Nina Vásquez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

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 de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.