

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 53

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de diciembre de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Fausto Antonio Domínguez García.
Abogados:	Licda. Darnetty Margarita Lugo Calderón y Lic. Juan Gabriel Ramírez Perdomo.
Recurrido:	Miguel Díaz.
Abogada:	Licda. Berenice Antonia Díaz.

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, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de abril 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 Fausto Antonio Domínguez García, contra la sentencia núm. 1398-2017-S-00289, de fecha 29 de diciembre de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 28 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Darnetty Margarita Lugo Calderón y Juan Gabriel Ramírez Perdomo, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0853824-0 y 001-1280365-5, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida Independencia núm. 609, local 1B, segundo nivel, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Fausto Antonio Domínguez García, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1159893-4, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 5 de julio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la Licda. Berenice Antonia Díaz, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0229091-3, con estudio profesional abierto en la calle Rafael J. Castillo núm. 110, sector Cristo Rey, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Miguel Díaz, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0732377-6, domiciliado y residente en la calle Principal núm. 16, sector Cerros de Guaricano, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo.

3. Mediante dictamen de fecha 27 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de 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.

5. La magistrada Nancy I. Salcedo Fernández no firma la presente decisión, por haberse deliberado con anterioridad al 6 de abril de 2021, fecha en la cual se integró como jueza miembro de esta Sala.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, incoada por Miguel Díaz contra Fausto Antonio Domínguez García, con relación con la parcela núm. 16, Porción C, Distrito Catastral núm. 18, Distrito Nacional, la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la decisión núm. 20155931, de fecha 12 de noviembre de 2015, la cual rechazó la demanda.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Miguel Díaz, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 1398-2017-S-00289, de fecha 29 de diciembre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación incoado por el señor MIGUEL DÍAZ, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0732377-6, domiciliado y residente en la calle Principal número 16 del sector Los Cerros de Los Guaricanos, Municipio Santo Domingo Norte, Provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la Licda. Berenice Antonia Díaz, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0229091-3, con estudio profesional abierto en la Calle Rafael J. Castillo, número 110, sector Cristo Rey, Distrito Nacional; contra la Decisión núm. 20155931, dictada en fecha 12 de noviembre de 2015, por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con ocasión de la Litis Sobre Derechos Registrados, en nulidad de acto de venta, contra los señores Licet del Carmen Rosario Polanco y Fausto Antonio Domínguez García, relativa a la una porción de 125 metros cuadrados, ubicada en el ámbito de la Parcela núm. 16, Porción C, del Distrito Catastral núm. 18 del Distrito Nacional, interpuesta por el hoy recurrente, por haber sido canalizado a la luz de los cánones procedimientos aplicables a la materia. SEGUNDO:* *En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, ACOGE la misma; en consecuencia, REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida, marcada con el número 20155931, dictada en fecha 12 de noviembre del año 2015 por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, atendiendo a las razones de hecho y de derecho vertidas en la parte considerativa de la presente sentencia. TERCERO:* *En cuanto a la demanda original, en nulidad de contrato de venta, ACOGE la misma y, en consecuencia, CUARTO:* *ORDENA al Registro de Títulos de Santo Domingo realizar las siguientes actuaciones: a) CANCELAR la Constancia Anotada matrícula núm. 0100153154, que ampara el derecho de propiedad del señor Fausto Antonio Domínguez García, sobre una porción de 125 metros cuadrados, ubicada en el ámbito de la Parcela núm. 16, Porción C, del Distrito Catastral núm. 18 del Distrito Nacional. QUINTO:* *CONDENA a los señores Licet del Carmen Sánchez y Fausto Antonio Domínguez García, al pago de las costas procesales a favor y provecho de los Licenciados Darnetty Margarita Lugo Calderón y Gabriel Ramírez Perdomo, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad. SEXTO:* *ORDENA a la secretaría de este tribunal notificar esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (sic).*

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Errónea apreciación de los documentos sometidos a su escrutinio. **Segundo medio:** Interpretación errónea de los principios inmobiliarios. **Cuarto medio:** Contradicción de motivos. **Quinto medio:** Errónea interpretación de la ley. **Sexto medio:** Violación de principios constitucionales. **Séptimo medio:** Violación de los criterios del registro inmobiliario” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

9. 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.

V. Incidente

En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

10. La parte recurrida solicita en su memorial de defensa, de manera, que se declare inadmisibile el presente recurso de casación, sustentado en tres causas, a saber: a) por violación al artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de casación, ya que no fue depositada copia certificada de la sentencia impugnada junto al recurso de casación, además que la parte intimante ha notificado los mismos documentos en el cual se apoya a su memorial de casación. b) por carecer de medios ponderables. c) por falta de interés de la parte recurrente, ya que está reclamando sin el debido derecho, puesto que su reclamación de indemnización por daños y perjuicios fue decidida, sin que existieran previo a dictar la sentencia.

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

12. En cuanto a la primera causa de inadmisión resulta pertinente indicar que la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, en su artículo 5 párrafo I, dispone que en materia inmobiliaria no es necesario acompañar el memorial de casación con la copia de la sentencia recurrida, ni con los documentos justificativos del recurso; de ahí se colige que no es una condición en esta materia hacer el depósito de la sentencia impugnada en casación ni de los documentos que sustentan su recurso, por tanto, la causa de la alegada inadmisión se desestima.

13. En lo referente a la segunda causa de inadmisión, luego de verificar la propuesta incidental, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia entiende que del memorial de casación se puede extraer un contenido ponderable, razón por lo cual, la causa de inadmisión debe ser desestimada.

14. En lo relativo a la tercera causa, el pedimento formulado por la parte recurrida no está dirigido a atacar el interés de la parte recurrente para actuar en casación, sino en cuanto a sus pretensiones por ante el tribunal de fondo; para que pueda interponerse un recurso de casación contra una decisión del Tribunal Superior de Tierras, es preciso que quien recurra haya figurado como parte en el proceso, o bien aquellos interesados que hubieran concurrido al juicio para hacer valer sus derechos, es decir, es necesario que quien recurra justifique su interés para participar en un proceso que se relacione con un derecho o inmueble registrado, o que por lo menos hubiese figurado como parte activa en el proceso, todo en virtud del artículo 4 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, como ocurre en este caso, por lo que se desestima esta causa de inadmisión *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

15. Para apuntalar su primer, segundo y quinto medios de casación, los cuales se examinan de forma reunida por su estrecha vinculación y por resultar más útil a la mejor solución que se le dará al caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* realizó una errónea apreciación de los documentos sometidos, ya que las pruebas depositadas en el expediente no establecen la calidad legal de

Luis Báez Suriel para enajenar el inmueble objeto de litis a favor de Miguel Díaz, sin embargo, se verifica que Milagros del Carmen Sánchez era propietaria legítima del inmueble, con plenitud de goce y calidad para enajenar la propiedad, quien vendió a Licet del Carmen Sánchez, mediante acto de venta de fecha 19 de mayo de 2000, por tal razón, el tribunal *a quo* no apreció correctamente la legitimidad del derecho de propiedad, puesto que no comprobó la apariencia de titulares de los vendedores, ni verificó la inoponibilidad en el tiempo de dichos documentos pues en nuestro derecho registral no hay derechos ocultos, ni confirmó que el contrato de venta de fecha 28 de enero de 2007, entre Licet del Carmen Sánchez y la parte hoy recurrente Fausto Antonio Domínguez García, es anterior al pretendido contrato registrado por la parte hoy recurrida en fecha 29 de julio de 2011; que el tribunal *a quo* realizó una errónea interpretación de los principios inmobiliarios, ya que violó el principio del tracto sucesivo, puesto que los documentos aportados establecen la traslación del derecho de propiedad desde los titulares hasta la parte hoy recurrente; que no se sostiene que el tribunal *a quo* retuvo la propiedad del inmueble en litis a favor de la parte hoy recurrida, otorgando legitimidad a la posesión ilegal que detenta sobre el inmueble, dejando de lado todos los principios registrales; que la sentencia impugnada violó el principio de legalidad y de titulación, ya que la carta constancia emitida a favor de la parte hoy recurrente está revestida de una legalidad que el tribunal *a quo* no podía desconocer; que el tribunal *a quo* no valoró el lugar donde vivían los niños y su madre, quien tenía la custodia de los niños, ni comprobó el valor jurídico que constituye el bien de una familia separada por divorcio, puesto que en su valoración violentó las disposiciones de los artículos 1402 y 1404, y los derechos que tiene la mujer de adquirir, usufructuar y enajenar válidamente sus bienes.

16. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Miguel Díaz y Licet del Carmen Sánchez convivieron en condición de unión libre y luego contrajeron matrimonio; b) que Miguel Díaz adquirió en el año 1995, de Luis Báez Suriel, una porción de terreno de terrenos de 125 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 16, Distrito Catastral núm. 18, Santo Domingo, sobre la cual construyó una mejora; c) que mediante acto de venta de fecha 28 de enero de 2007, Milagros del Carmen Sánchez vendió a Fausto Antonio Domínguez García, la parcela núm. 16, Distrito Catastral núm. 18, Santo Domingo; d) que mediante instancia de fecha 4 de abril de 2011, Miguel Díaz incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta contra Fausto Antonio Domínguez García, Licet del Carmen Sánchez y Julio Cesar Peña Sánchez, dictando la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional la sentencia núm. 20155931, de fecha 12 de noviembre de 2015, la cual rechazó la demanda; e) que no conforme con la decisión, Miguel Díaz interpuso un recurso de apelación, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia hoy impugnada en casación.

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

“...Que en cuanto al primer hecho a controvertir, esto es, si aplica en la especie, dadas sus particularidades, el principio registral de prelación, conforme al cual “primero en tiempo, menor en derecho”, este tribunal de segundo grado examina que el tercer adquirente, señor Fausto Antonio Domínguez García, compró el inmueble de que se trata en el año 2007 y no fue sino en el 2011 (4 años después) cuando vino a interesarse en disponer de su derecho. Es cierto que conforme al principio IV de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, el Derecho de Propiedad es imprescriptible, lo que conduce a concluir que quien tenga la titularidad de un inmueble, por regla general, no debe temer que alguien pueda despojarle de su derecho ilegítimamente. De ahí la máxima de recurrente aplicación en materia inmobiliaria: “los inmuebles no se poseen, se ocupan”. En efecto, quien ocupe un inmueble registrado, por el aludido principio de imprescriptibilidad de la propiedad registrada, puede ser desalojado por su titular cuando éste lo entienda, y para ello pudiera dicho titular contar con el auxilio de la fuerza pública. Sin embargo, el neoconstitucionalismo manda que los tribunales del orden judicial no resuelvan los casos sometidos a su escrutinio en base a las reglas jurídicas, mecánicamente. Lo constitucionalmente viable es

que, al emitir su fallo, cada tribunal se adentre en la casuística concreta, haciendo acopio, más allá de las meras reglas jurídicas, de los principios que contaren con aplicabilidad. Que en armonía con lo precedentemente expuesto, ha de convenirse que la aplicación del principio registral de prelación, conforme al cual "primero en tiempo, mejor en derecho", en la especie ha de sufrir una atenuación. En efecto, en el caso concreto resulta insostenible que una persona adquiriera un inmueble, sin indagar si el mismo está ocupado o no. Y más todavía, que compre y que se desinterese de lo comprado por un tiempo considerable. El expediente persuade en el sentido de que el señor Miguel Díaz, quien estuvo casado con la señora Licet del Carmen Sánchez, está ocupando el inmueble y tiene el acto de venta que ampara el derecho sobre el mismo desde antes que el tercero, señor Fausto Antonio Domínguez García. Y si bien el tema de las fechas de los registros de cada derecho pudiera llevar a pensar que el que primero registró ha de tenerse como propietario, lo cierto es que -como se ha dicho- resulta más justo y útil, conforme a la razonabilidad jurídica instituida en el artículo 40.15 de la Constitución, reconocer la titularidad del inmueble al primer adquirente, señor Miguel Díaz, que es quien presumiblemente lo habita y quien ha mostrado diligencia e interés en su derecho, por haber registrado el mismo. Que ha sido juzgado por esta misma alzada, que constituye un error inexcusable, el adquirir un inmueble sin previamente agotar un mínimo de diligencia para indagar sobre las condiciones de tal bien. En este caso, el haber adquirido desconociendo que el inmueble lo habitaba otra persona, con derechos legítimos, representa un error que, en puridad de justicia, debe descartar la protección registral del tercer adquirente. Que en el caso estudiado es posible retener que el primer propietario, señor Miguel Díaz, no registró por situaciones atendibles, tales como que era el titular de tal bien y no estaba casado ya con la señora Licet del Carmen Sánchez, por lo cual es lógico que no advirtiese que dicha señora que estuvo casada luego con él procediera a vender a un tercero un bien que, en buena lid, había adquirido su ex esposo (señor Miguel Díaz). Es deber de los tribunales tutelar los derechos y preceptos constitucionales. Y el artículo 55 de nuestra Carta Sustantiva, justamente prevé derechos de la familia, incluyendo que el esposo y la esposa tiene los mismos derechos, por lo que no resulta viable que uno de los dos disponga del todo de un bien de la masa matrimonial. Que el tercero que compró a la señora Licet del Carmen Sánchez, si siente que en alguna medida dicha vendedora le ha provocado algún perjuicio, debe contentarse con demandarla en daños y perjuicios por la vía principal y ante los tribunales de derecho común" (sic).

18. En los agravios casacionales examinados, la parte recurrente sostiene que el tribunal *a quo* no valoró que los documentos depositados certifican la transferencia del inmueble de los titulares del derecho de propiedad hasta el hoy recurrente y, en contraposición, concedió mayor legitimidad a la posesión que detenta la parte hoy recurrida, sin verificar que en el acto de venta en que sustenta su derecho la parte recurrida el vendedor no figura con derechos registrados, lo cual viola principios inmobiliarios que el tribunal *a quo* no debió desconocer.

19. El estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto, que para fallar como lo hizo, el tribunal *a quo* se sustentó sobre la base de que la parte hoy recurrida no se beneficia del principio de prelación registral, establecido en la máxima "primero en el tiempo, mejor en derecho", puesto que no indagó si el inmueble se encontraba ocupado por una persona con derechos sustentados en un acto de venta anterior al suyo, lo cual le descarta como tercer adquirente. Que no es viable que la esposa del hoy recurrente, Licet del Carmen Sánchez, haya dispuesto del todo de un bien de la masa matrimonial, vendiéndolo al hoy recurrente y, que, además, es posible retener que el hoy recurrido no registró su derecho por situaciones atendibles, ya que era propietario del bien inmueble y no estaba casado con la señora Licet del Carmen Sánchez.

20. Del análisis de los medios de prueba depositados en ocasión del recurso de apelación interpuesto, los cuales se examinan en virtud del alegado vicio contra la sentencia impugnada, esta Tercera Sala verifica que fue aportado, entre otros documentos, copia del duplicado del dueño de la constancia de venta parcial anotada en el certificado de título núm. 74-1633, a nombre de Licet del Carmen Sánchez, del cual se extrae, que ella adquirió el derecho de propiedad de Milagros del Carmen Sánchez, mediante acto de venta de fecha 19 de mayo de 2000, inscrito por ante el Registro de Títulos en fecha 7 de marzo de 2002;

de igual forma, se encuentra en el expediente copia de la certificación de estado jurídico de la Parcela núm. 16, Porción C, Distrito Catastral núm. 18, Santo Domingo, emitida en fecha 21 de agosto de 2013, que certifica el derecho de propiedad a nombre de Fausto Antonio Domínguez García, el cual adquirió de Licet del Carmen Sánchez, mediante acto bajo firma privada de fecha 28 de enero de 2007, inscrito por ante el Registro de Títulos en fecha 6 de agosto de 2010; y por último, el acto de venta de fecha 20 de agosto de 1995, con relación al solar ubicado en la calle Principal, sector Guaricano, dentro del ámbito de la Parcela núm. 16 CD, Distrito Catastral 18, Distrito Nacional, con una extensión de 125 metros cuadrados, suscrito entre Miguel Díaz, comprador y Luis Báez Suriel, vendedor, quien justificó su derecho de propiedad por la posesión pacífica y a título de propietario y recibirlo mediante herencia por su madre Petronila Suriel.

21. Para una mejor comprensión del asunto es preciso establecer, que *la protección de los adquirentes de buena fe y a título oneroso es una condición que prevalece frente a los cuestionamientos de los actos jurídicos anteriores a la transmisión a dichos adquirentes, por ser el resultado de una compra hecha a la vista del certificado de título*; puesto que, de conformidad con el párrafo II, artículo 90, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, *en materia de terrenos registrados no pueden existir derechos ocultos que no hayan sido debidamente inscritos por ante el Registro de Títulos*, como ocurre en la especie, ya que la parte hoy recurrida sustenta su derecho sobre la base de un contrato que no fue previamente inscrito en el Registro de Títulos.

22. En ese contexto, la sentencia impugnada indica que la parte hoy recurrida sustenta su derecho de propiedad sobre la base de un acto de venta, suscrito en fecha anterior a la adquisición del inmueble por parte del hoy recurrente, sin embargo, tal como aduce la parte hoy recurrente, el tribunal *a quo* no verificó si la titularidad del derecho adquirido por el hoy recurrido, pertenece a su vendedor, Luis Báez Suriel, quien justificó su derecho sobre la base de una posesión pacífica y por haberlo heredado.

23. En esas atenciones, el hecho controvertido ante la jurisdicción de fondo, lo constituye la regularidad de las transacciones sobre las cuales las partes en litis sustentan el derecho de propiedad sobre el inmueble litigioso, puesto que, si bien la parte hoy recurrida incoó demanda en procura de cancelar los derechos registrados a favor del hoy recurrente, sus pedimentos fueron sustentados sobre la base del acto de venta por medio del cual aduce ser propietario del inmueble. Por ello, en virtud del principio de legitimidad, el tribunal *a quo* debió comprobar, lo cual no hizo, sobre la base de los medios de prueba depositados, la existencia del derecho registrado y que este pertenece a quien dice ser su titular; del mismo modo, realizar una correcta determinación e individualización del sujeto, objeto y causa del derecho a registrar, y cumplir así, el principio de especialidad inmobiliaria.

24. Por otra parte, esta Tercera Sala ha establecido, que *es válida, por efecto de la publicidad del sistema inmobiliario, la venta hecha por una esposa de un inmueble de la comunidad matrimonial en cuyo certificado de título figura la vendedora como soltera, no siéndolo*; criterio que, contrario a lo indicado por el tribunal *a quo*, no contraviene los preceptos constitucionales establecidos en el artículo 55 de la constitución dominicana, por cuanto no es contrario al principio de igualdad del hombre y la mujer, ni los derechos de la familia, ya que de comprobarse que el comprador es un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, *la venta es solo válida por el 50%*; por tanto, no afecta el derecho del esposo que no consintió la venta. Así las cosas, contrario a lo alegado por el tribunal *a quo*, la venta realizada por uno de los esposos, quien figura como soltero y único titular del inmueble registrado, es posible, siempre que no concurren otras circunstancias que comprometan la buena fe del comprador, lo cual no fue demostrado en el presente caso.

25. Por todos los motivos anteriores, esta Tercera Sala acoge el recurso de casación interpuesto y casa la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás agravios contenidos en el memorial de casación.

26. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 3° del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, el cual expresa que: *siempre que la*

Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.

27. De conformidad con el artículo 65, inciso 3 de la referida ley, el cual dispone que: *las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.*

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 1398-2017-S-00289, de fecha 29 de diciembre de 2017, dictada por la Segunda del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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.

www.poderjudici