

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 72

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 5 de noviembre de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Modesta Francisco.
Abogado:	Dr. Francisco Rolando Faña Toribio.
Recurrida:	Constructora e Inversiones Rosario Cabrera, S. R. L.
Abogado:	Lic. José Manuel Peña Polanco.

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, 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 **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 Modesta Francisco, contra la sentencia núm. 1398-2019-S-000129, de fecha 5 de noviembre de 2019, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

1. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 8 de enero de 2020, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Francisco Rolando Faña Toribio, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0110784-5, con estudio profesional abierto en la intersección formada por las calles Patricia y Luperón B núm. 1, *suite* 204, 2do. piso, sector Cabilma del Este, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, actuando como abogado constituido de Modesta Francisco, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0130926-0, domiciliada y residente en la manzana 11, sector Cerro del Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 29 de enero de 2020, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. José Manuel Peña Polanco, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0318111-1, con estudio profesional abierto en la carretera Mella km 7½, plaza Willamart, local núm. 204, sector El Brisal, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo y domicilio *ad hoc* en la calle Luis F. Tomen núm. 110, Torre Ejecutiva Gapo, *suite* 602, ensanche Evaristo Morales, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de la compañía Constructora e Inversiones Rosario Cabrera, SRL.,

sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con la leyes de la República Dominicana, RNC 1-31-04471-9, con domicilio social en la calle Luis María Reyes núm. 14, km 8½ de la carretera Mella, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, representada por su gerente presidente Benito Rosario Cabrera, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0010428-0, domiciliado y residente en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

3. Mediante dictamen de fecha 12 de agosto 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 de febrero de 2021 integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccioni, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F., y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

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 solicitud de nulidad de contrato de venta, certificado de título y transferencia, incoada por Modesta Francisco contra la Constructora Rosario Cabrera, SRL., Ángel M. Ramos Pujols y Altagracia Canaima Peralta Hurtado, la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1270-2018-S-00126, de fecha 24 de mayo de 2018, que rechazó la demanda.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Modesta Francisco, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2019-S-00129, de fecha 5 de noviembre 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 incoado por la señora Modesta Francisco, en fecha 17 de julio de 2018; en contra de la sentencia Núm.1270-2018-S-00126, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 24 de mayo de 2018, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, rechaza la acción recursiva interpuesta por Modesta Francisco, en consecuencia, confirma la sentencia atacada relativa a la demanda principal, por los motivos antes indicados. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente Modesta Francisco, al pago de las costas del proceso, a favor y provecho de los Licdos. José Manuel Peña Polanco y Licdo. José Manuel Peña Polanco, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente en su memorial de casación no enuncia los medios que invoca contra la sentencia impugnada, sin embargo, en sus motivaciones aduce causales casacionales, tales como: falta y contradicción de motivos, violación a los artículos 39, 68 y 69 de la Constitución, falta de ponderación de pruebas y violación a la ley.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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 1º de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidentes

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

10. La parte recurrida en su memorial de defensa solicita, de manera principal, que sea declarado inadmisibile el presente recurso de casación por no cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, al no adjuntar copia certificada de la sentencia impugnada y demás formalidades.

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. El artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 de fecha 19 de diciembre de 2008, establece que: [...] *El memorial deberá ir acompañado de una copia certificada de la sentencia que se impugna, a pena de inadmisibilidad, y de todos los documentos en que se apoya la casación solicitada. Con relación a las sentencias en defecto, el plazo es de treinta (30) días contados desde el día en que la oposición no fuere admisible. Párrafo I.- Sin embargo, en materia inmobiliaria no será necesario acompañar el memorial de casación con la copia de la sentencia recurrida [...].*

13. El análisis del medio de inadmisión propuesto y del párrafo I del artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008, permite comprobar que la referida norma no exige a las partes en materia inmobiliaria el depósito de una copia certificada de la sentencia impugnada en casación, la cual debe ser solicitada por el secretario general de la Suprema Corte de Justicia a la secretaría general del tribunal que dictó la sentencia y que en el presente caso, reposa depositada en el expediente objeto del presente recurso que se analiza.

14. En consecuencia, se rechazan las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida y se *procede al examen de las causales casacionales indicadas en el memorial de casación que sustenta el recurso.*

15. Para apuntalar sus causales de casación la parte recurrente Modesta Francisco alega, como agravios contra la sentencia impugnada, que el tribunal *a quo* estableció los mismos criterios jurídicos indicados por el tribunal de primer grado, sin realizar un análisis de los elementos probatorios presentados por ella; que en ese orden, la sentencia impugnada violó su derecho de defensa al negar a la parte hoy recurrente la comparecencia de las partes, mediante la cual se pretendía probar que la compañía Constructora e Inversiones Rosario Cabrera, SRL., tenía conocimiento de que el inmueble se encontraba en litis, otorgándole el tribunal *a quo* la calidad de tercer adquirente de buena fe y sin ninguna prueba registral a esa entidad social, negando, al mismo tiempo, al señor Pascual Aldary Silven Castro, su calidad de tercer adquirente de buena fe frente a un intruso y un interviniente voluntario desprovisto de pruebas, lo que evidencia los vicios invocados en violación a los artículos 39, 68 y 69 la Constitución, al Código Civil, las leyes vigentes, carencia de motivos, omisión de prueba e imparcialidad de los jueces.

16. La parte recurrente sigue apuntalando contra la sentencia impugnada, que el tribunal *a quo*, reconoce en su decisión, por un lado, que Modesta Francisco notificó la litis pero, al mismo tiempo, no admite esa notificación como una clara intención de la parte recurrente de inscribir ante el Registro de Títulos una litis dentro del inmueble en cuestión, según se comprueba de los documentos núms. 17 y 18 del inventario de fecha 21 de noviembre de 2017, ni tampoco valoró el alcance jurídico del contrato de venta condicional de fecha 8 de noviembre de 2007, convenido entre los señores Ángel Mignolio Ramos Pujols y Altagracia Canaima Peralta Hurtado a favor de Modesta Francisco, con relación al inmueble en litis, notarizadas las firmas por la Dra. Altagracia Ramona Polanco Zarzuela, notario público de los números del Distrito Nacional, registrado ante el Ayuntamiento de Santo Domingo Este, cumpliendo así con el mandato de publicidad, por lo que, al no valorar el cumplimiento de publicidad realizado por la recurrente y los demás hechos comprobados, el tribunal *a quo* incurrió en violación al artículo 1328 del Código Civil, desnaturalización, denegación y errónea aplicación del concepto jurídico de publicidad registral.

17. Sigue exponiendo la parte recurrente que el tribunal *a quo* estimó como una "falta" el fraude realizado por los causantes del hoy recurrido compañía Constructora e Inversiones Rosario Cabrera, SRL, señores Altagracia Canaima Peralta Hurtado y Ángel Mignolio Ramos Pujols, quienes vendieron dos veces el inmueble en litis, transfiriendo un inmueble que ya no les pertenecía y que generó un certificado de

título fraudulento en virtud de lo que establece la ley, en violación al derecho de propiedad de Modesta Francisco protegido por la Constitución y los acuerdos internacionales; así como también vulneró el artículo 40, numeral 15 de la Constitución, relativo a los principios de racionalidad y utilidad que debe contener una disposición o mandato judicial, al no admitir los hechos alegados y demostrados contra los derechos fraudulentos en cuestión, los cuales se separan por completo de los principios antes descritos.

18. En otra parte de su memorial la recurrente sostiene que el tribunal *a quo* no valoró la importancia de las sentencias civiles núm. 3315, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo y núm. 665 de fecha 30 de diciembre de 2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo y los acuerdos indicados en el inventario de documentos de fecha 21 de noviembre de 2017, ni el hecho del apoderamiento ante la Suprema Corte de Justicia en relación a estas; acontecimientos que ocurrieron antes de que la compañía Constructora e Inversiones Rosario Cabrera, SRL., adquiriera derechos registrados dentro del inmueble en litis; que tampoco valoró el tribunal de alzada un acuerdo de entrega de inmueble depositado y el testimonio dado por el agrimensor José Alberto Ruiz Fermín, al indicar en su sentencia que la recurrente no tenía la posesión del inmueble en litis, incurriendo en virtud de todo lo indicado en la falta y contradicción de motivos y omisión de pruebas.

19. En el desarrollo de los vicios descritos se exponen violaciones distintas en su configuración y solución, razón por la cual serán examinadas por aspectos o de forma separada para mantener la coherencia de la sentencia.

20. En cuanto al aspecto relativo a la violación al derecho de defensa invocado por la parte recurrente, sustentada en una alegada negación a la comparecencia de las partes, de la lectura del contenido de la sentencia impugnada no se evidencia que en el proceso de instrucción del presente caso haya sido solicitada la comparecencia personal de las partes envueltas en la litis y que el tribunal *a quo* haya rechazado tal medida o solicitud.

21. En ese orden, esta Tercera Sala comprueba en la sentencia analizada en cuanto al punto en cuestión lo siguiente: [...] *se procedió a fijar audiencia de fecha 24 de octubre de 2018, audiencia a la cual comparecieron las partes representadas por sus abogados, quienes luego de presentar sus elementos probatorios que sustentan sus pretensiones y la solicitud de comparecencia de testigo, el tribunal fijó audiencia para el 6 de febrero de 2019, en la cual comparecieron en calidad de testigos, los señores Ignacio de Jesús Liriano Beras y José Alberto Ruiz Fermín, siendo cerrada la fase de pruebas y fijada la audiencia de conclusiones al fondo para el día 22 de mayo de 2019, a la que comparecieron los abogados de las partes envueltas en este proceso, quienes concluyeron lo siguiente; sin que se compruebe en el párrafo transcrito ni en ninguna otra parte de la sentencia impugnada u otro documento generado de la instrucción del caso y que haya sido aportado en el presente recurso de casación, la solicitud de la comparecencia de las partes y su correspondiente rechazo por el tribunal *a quo*, con la finalidad de verificar la conculcación al derecho de defensa alegado.*

22. En esa línea argumentativa, en cuanto a la violación a los artículos 39, 68 y 69 la Constitución, al Código Civil y las leyes vigentes, sustentado en la violación a los derechos adquiridos de Pascual Aldary Silven Castro, esta Tercera Sala no evidencia, del contenido de la sentencia y de los documentos que conforman el presente recurso de casación, su participación como parte en la presente litis, así como su relación con los derechos adquiridos por la compañía Constructora e Inversiones Cabrera, SRL., dentro de la parcela núm. 84-B-5-C, del distrito catastral núm. 16 del Distrito Nacional, parcela posicional 401407014628, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, objeto de la sentencia hoy impugnada, situación aunada al hecho de que la parte hoy recurrente no ha demostrado tener poder o actuar en representación de Pascual Aldary Silven para postular en su nombre, por lo que carece de interés para invocar violaciones referentes a sus derechos.

23. En ese orden, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante: *Para ejercer válidamente una acción en justicia, es necesario que quien la intente justifique la calidad y el*

interés con que actúa, caracterizada la primera condición mediante la prueba del poder en virtud del cual ejerce una acción en justicia o el título con que figura en el procedimiento, y la segunda, mediante la prueba del perjuicio o agravio ocasionado aun derecho propio y el provecho que le derivaría el acogimiento de sus pretensiones, lo que impide su ponderación.

24. En casos similares, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante que *alegar no es probar y las afirmaciones deben ser sostenidas en pruebas*; que, en tal sentido, correspondía a la parte hoy recurrente Modesta Francisco, en virtud del principio *actori incumbit probatio*, proporcionar y satisfacer los medios a fin de demostrar hechos contrarios a los establecidos en la sentencia impugnada, en consecuencia, procede rechazar los aspectos analizados por carecer de sustentación jurídica.

25. En cuanto a los aspectos referentes a la falta de motivos, contradicción de motivos y omisión de pruebas, la parte recurrente los sustenta fundamentada en que: a) el tribunal *a quo* sustentó su sentencia en los criterios del tribunal de primer grado sin realizar un análisis de las pruebas aportadas; b) que no valoró las sentencias civiles núm. 3315, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo y núm. 665 de fecha 30 de diciembre de 2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo y los acuerdos indicados en el inventario de documentos de fecha 21 de noviembre de 2017, marcados con los números 7, 8, 9, 10, 11, 26, 27 y 31, ni el hecho futuro del caso que estaba en poder de la Suprema Corte de Justicia; y c) que no apreció el acuerdo de entrega del inmueble ni el testimonio del agrimensor José Alberto Ruiz Fermín, que demostraba la posesión de Modesta Francisco sobre el inmueble en litis, contrario a lo indicado por el tribunal *a quo* en su sentencia.

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

“En tal sentido, no obstante la recurrente reiterar que existe un proceso civil, pendiente por ante la Suprema Corte de Justicia, es preciso indicar que, según fue comprobado en la decisión emitida por el juez a qua, dicho proceso no constituye elemento suficiente para destruir la presunción de tercer adquirente de buena fe del que se encuentra investida la constructora e Inversiones Rosario Cabrera S.R.L., máxime, cuando la naturaleza de la demanda por ante lo Civil, no tendría ninguna repercusión en contra de la co-recurrida [...] Partiendo de las consideraciones anteriores, se infiere que el certificado de título emitido a favor de la Constructora e Inversiones Rosario Cabrera S.R.L., deviene en imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado, conforme el Principio IV de la Ley 108-05; puesto que, el derecho fue registrado de conformidad con la ley 108-05, y no ha surgido de manera espuria, ya que su titularidad por parte del comprador fue producto de actuaciones realizadas de buena fe, por lo que, luego de haber comprobado que no existen las irregularidades que fueron atribuidas a la sentencia impugnada y que en esta instancia tampoco han sido probados los argumentos presentados por la recurrente, esta alzada procede a confirmar la sentencia de primer grado y rechaza, en consecuencia, el recurso de apelación interpuesto por la señora Modesta Francisco y confirmar la sentencia recurrida en todas sus partes, tal y como se hará constar en el dispositivo de esta sentencia” (sic).

27. Del análisis de la sentencia impugnada se comprueba que el tribunal *a quo* realizó una exposición completa tanto de las pretensiones de las partes, como de los elementos probatorios que sostienen sus pretensiones, haciendo suyos y transcribiendo los criterios establecidos por el tribunal de primer grado, pero al mismo tiempo desarrollando criterios propios, que por el efecto devolutivo de la acción recursiva le permitieron examinar e indicar de manera clara los puntos relevantes del caso y que llevaron a la convicción al tribunal para decidirlo, lo que permite a esta Tercera Sala comprobar que no se encuentra caracterizado el vicio de falta de motivos alegado por la recurrente.

28. En cuanto a la contradicción de motivos alegada, la parte recurrente no expone, de manera clara, el punto neurálgico de la contradicción invocada en la sentencia impugnada, ni se evidencia del análisis de su contenido una contradicción entre los motivos y la solución jurídica arribada en ella; que en ese sentido,

esta Tercera Sala ha establecido mediante jurisprudencia constante que *existe contradicción 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*; asimismo ha establecido esta Suprema Corte de Justicia que *para que exista el vicio de contradicción de motivos es necesario que aparezca una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo y otras disposiciones de la sentencia atacada, y que esa contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, ejercer su control*; en consecuencia, desestima el aspecto examinado.

29. En cuanto al vicio de omisión de valoración de pruebas se comprueba que la parte recurrente considera que no fueron valoradas las sentencias civiles núm. 3315, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo y núm. 665 de fecha 30 de diciembre de 2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo y su consecuente resultado en la Suprema Corte de Justicia; sin embargo, el contenido de la sentencia hoy impugnada permite determinar que el tribunal *a quo* realizó una valoración de ellas, indicando que no repercutían de manera relevante en la solución del proceso, ya que no producían efectos contra un tercer adquirente de buena fe.

30. En ese orden se comprueba, además, que el tribunal *a quo* en otra parte de su sentencia indicó el depósito del acuerdo de entrega de inmueble, suscrito entre Ángel M. Ramón Pujols y Altagracia Canaima Peralta Hurtado, de fecha 17 de diciembre de 2009, notariado por la Dra. Altagracia Ramona Polanco Zarzuela, notario público de los del número del Distrito Nacional y copia del acuerdo contractual suscrito entre Ángel M. Ramón Pujols, Altagracia Canaima Peralta Hurtado y Modesta Francisco, notariado por la notario antes indicada, situación que evidencia que el tribunal *a quo* no desconoció la existencia de los acuerdos y contratos arribados con la recurrente Modesta Francisco ni de las pruebas testimoniales presentadas por ella, más bien el tribunal de alzada determinó sobre estas prueba su alcance y eficacia para demostrar la existencia de la mala fe del adquirente compañía Constructora e Inversiones Rosario Cabrera, SRL., situación que no pudo ser probada con eficacia por la parte hoy recurrente, conforme las motivaciones indicadas por el tribunal *a quo* en su sentencia.

31. En ese orden, el hecho de que el tribunal *a quo* no otorgara el alcance jurídico que estimaba la parte recurrente que debió darles a las sentencias civiles antes descritas, no evidencia, *prima facie*, el vicio invocado, ya que en casos como estos en que la parte recurrente aprecia que las pruebas aportadas tienen un mayor alcance al dado por el tribunal *a quo*, debe ella, además de enunciar el agravio, indicar de manera certera las razones que demuestren tal violación y depositar los documentos afectados del o los vicios invocados con el objetivo de poner en condiciones a esta Suprema Corte de Justicia de valorar los mismos, situación que no se comprueba haya realizado la parte hoy recurrente de manera eficiente en el presente caso.

32. Esta Suprema Corte de Justicia ha establecido, mediante jurisprudencia constante que *hay desnaturalización cuando los jueces de fondo desconocen el sentido claro y preciso de un documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza; que esta situación de hecho puede ser verificada excepcionalmente por ante esta Suprema Corte de Justicia, cuando el medio es planteado además de manera eficiente, mediante el depósito de los documentos argüidos en desnaturalización por el tribunal a quo*.

33. Basado en el criterio antes expuesto, también se ha establecido que *la apreciación del valor probatorio de los documentos aportados y su contribución a la verosimilitud de los hechos alegados constituyen cuestiones de hecho que pertenecen al dominio de la soberana apreciación de los jueces de fondo y escapan al control de la casación, salvo desnaturalización*; es por ello que el tribunal *a quo*, al comprobar los hechos indicados y establecer su criterio en cuanto al caso en cuestión, no ha incurrido en la falta u omisión de valoración de pruebas invocada.

34. En cuanto a los aspectos relativos a la violación al artículo 1328 del Código Civil, desnaturalización,

denegación y errónea aplicación del concepto jurídico de publicidad registral, se fundamentan en la no valoración de las notificaciones de la litis realizadas ante el registro de títulos y el registro del contrato de venta condicional de fecha 8 de noviembre de 2007, convenido entre los señores Ángel Mignolio Ramos Pujols y Altagracia Canaima Peralta Hurtado, a favor de Modesta Francisco, notariado por la Dra. Altagracia Ramona Polanco Zarzuela, notario público de los del números del Distrito Nacional, registrado ante el Ayuntamiento de Santo Domingo Este.

35. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben como sigue:

"Aun cuando en este escenario, ha demostrado el vínculo contractual entre la recurrente Modesta Francisco con los co recurridos Altagracia Canaima Peralta Hurtado y Ángel Mignolio Ramos Pujols, que involucra el inmueble en cuestión, esto no constituye prueba suficiente para destruir la buena fe de la sociedad comercial Constructora e Inversiones Rosario Cabrera, S.R.L., puesto que, si bien como estableció el juez en primer grado, aun cuando quedó demostrada la intención de la recurrente de que se inscribiera por ante el Registro de Título tal convención, no fue demostrado que dicha rogación o cualquier otra al respecto de este asunto, se encontrara inscrita en el inmueble que hoy reclama, el cual adquirió dicha Constructora a la vista de un certificado de título, con la garantía del Estado y por lo cual, registró su derecho, garantía esta que debe ser amparada por el juzgador. De manera, que cualquier conflicto sostenido entre la hoy recurrente con los co-recurridos Altagracia Canaima Peralta Hurtado y Ángel Mignolio Ramos Pujols, no debe oponérsele a la tercera adquirente de buena fe que, en este caso, como se ha visto, sería la co-recurrida Constructora e Inversiones Rosario Cabrera. En ese sentido, ha sido juzgado que no basta con probar la irregularidad al titular del vendedor para anular el traspaso hecho a favor del comprador de un inmueble registrado, sino que, es necesario probar la mala fe del adquirente (Sentencia SCJ, 3era. Sala 3era. 4 de fecha 11 de septiembre de 2013 BJ. 1234)" (sic).

36. El artículo 1328 del Código Civil establece lo siguiente: *Los documentos bajo firma privada no tienen fecha contra los terceros, sino desde el día en que han sido registrados, desde el día de la muerte de cualquiera que los haya suscrito, o desde el día en que su sustancia se ha hecho constar en actos autorizados por oficiales públicos, tales como los expedientes de colocación de sellos o de inventario.*

37. El artículo 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario establece que: *El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y ésta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude. 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, a excepción de los que provengan de las leyes de Aguas y Minas.*

38. En ese orden, la Ley núm. 596-41, sobre el Sistema Para la Venta Condicional de Inmueble, en su artículo 3 indica: *Se establece el registro de ventas condicionales a cargo de los registradores de Títulos de la República. Cada Registrador de Títulos llevará el registro de las operaciones realizadas sobre inmuebles radicados en su jurisdicción.*

39. Establecida la norma de publicidad registral que rige la materia y en virtud de las valoraciones y hechos comprobados por los jueces del fondo, esta Tercera Sala comprueba que el tribunal *a quo* estableció entre sus motivos, que las notificaciones sobre la litis indicada por la parte recurrente no llegaron a término ni se comprobó su materialización mediante la inscripción de la litis o advertencia para el conocimiento de terceros ante el registro de títulos, ni tampoco se comprobó que la adquirente compañía Constructora e Inversiones Rosario Cabrera, SRL., fuera puesta en causa o tuviera conocimiento de los procesos civiles llevados en relación con las obligaciones contractuales convenidas por los señores Ángel Mignolio Ramón Pujols y Altagracia Canaima Peralta Hurtado, a favor de Modesta Francisco, hechos que no fueron refutados mediante pruebas fehacientes que permitan a esta Tercera Sala validar las afirmaciones señaladas por la parte hoy recurrente.

40. En lo referente a la inscripción del contrato de venta condicional de fecha 8 de noviembre de 2007, convenido entre los señores Ángel Mignolio Ramos Pujols y Altagracia Canaima Peralta Hurtado, a favor de Modesta Francisco, notariado por la Dra. Altagracia Ramona Polanco Zarzuela, notario público de los números del Distrito Nacional, ante el Ayuntamiento de Santo Domingo Este, el mismo no cumple con los efectos perseguidos por la publicidad registral requerida con el objetivo de hacerla oponible a terceros, ya que el presente caso trata de un inmueble registrado cuyo procedimiento de publicidad se cumple con la inscripción ante el registro de títulos correspondiente.

41. En ese sentido, esta Tercera Sala ha establecido mediante jurisprudencia constante que *los actos relativos a operaciones hechas sobre terrenos registrados no son oponibles a terceros por el hecho de que hayan sido legalizados ante notario, sino a partir de su registro en el registro de títulos correspondiente*; lo que permite a esta Tercera Sala determinar que los jueces dieron el alcance y valor que corresponde en derecho a los documentos argüidos, no caracterizándose los vicios invocados contra la sentencia impugnada.

42. En cuanto a la alegada violación al derecho de propiedad, la Constitución y los acuerdos internacionales, al dejar subsistir un certificado de título generado de un fraude, el tribunal *a quo* para fundamentar su decisión expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“De los elementos acreditados, tanto en primera instancia como ante esta alzada, en el marco de lo que en su momento estatuyó el primer juez, hemos podido comprobar que al momento en que la compañía Constructora e Inversiones Rosario Cabrera y los señores Altagracia Canaima Peralta Hurtado casada con el señor Ángel Mignolio Ramos Pujols suscribieron el contrato de compraventa de fecha 22 de septiembre de 2016, por medio de la cual, la recurrida adquiere el derecho sobre el inmueble en cuestión, el mismo se encontraba registrado a favor de la señora Altagracia Canaima Peralta Hurtado, por lo que, adquirió el derecho de propiedad de manos del titular registral del inmueble, lo cual se hacía imprescindible, en base a las reglas que rigen el sistema Torrens. De igual modo, se evidencia que, al momento de la suscripción del contrato, el mismo se encontraba libre de carga o gravamen, por lo cual se presumía que sobre el inmueble no existía ningún tipo de conflicto, en ese sentido, no se le puede atribuir “mala fe” derivada de la falta de una debida diligencia, pues como se ha observado, realizaron todas gestiones de lugar para adquirir un inmueble a título oneroso, libre de impedimentos” (sic).

43. En casos análogos esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante que *la ley de registro inmobiliario protege de manera especial a los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe de un terreno registrado, en virtud de la creencia plena y absoluta que estos han tenido frente a un certificado de título que le haya sido mostrado. Desde el momento en que un tercero adquiere un inmueble o derechos sobre él después de haberse expedido el certificado de título correspondiente a favor de su causante, este debe ser considerado incuestionablemente como un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso*; asimismo esta Tercera Sala ha indicado que *se precisa probar la mala fe del comprador o la de este y el vendedor, y no solo la del último, para que se pueda declarar la nulidad de un acto realizado a título oneroso*.

44. Esta Suprema Corte de Justicia por igual ha establecido el criterio de que *en materia de inmuebles registrados, rige el principio de prioridad registral, conforme al cual el derecho pertenece al primero que lo registra, principio que se deriva de la máxima” primero en el tiempo, primero en el derecho*.

45. El Tribunal Constitucional, por su parte, ha establecido que *la propiedad inmobiliaria registrada, amparada en un certificado de título, documento oficial que el Estado otorga al ciudadano como prueba y garantía de su titularidad, no puede ser desconocido por acciones particulares, ni del Estado y sus instituciones, pues esto entrañaría una transgresión al artículo 51 de la Constitución*.

46. Basado en los criterios indicados y los motivos que sostienen la sentencia hoy impugnada la compañía Constructora e Inversiones Rosario Cabrera, SRL., adquirió a la vista de un certificado de título registrado a favor de la titular del derecho Altagracia Canaima Peralta Hurtado, quien vendió conjuntamente con su esposo señor Ángel Mignolio Ramos Pujols, el inmueble objeto del litigio, el cual se

encontraba libre de cargas y gravámenes y sin ninguna dificultad procesal ni legal aparente para realizar el negocio jurídico, procediendo a ejecutar la venta y obtener el registro y certificado de título correspondiente conforme con la ley; que la parte recurrente no demostró mediante elementos probatorios suficientes la mala fe alegada contra la compradora compañía Constructora e Inversiones Rosario Cabrera, SRL., lo que permite a esta Tercera Sala determinar que el tribunal *a quo* realizó una valoración correcta de los hechos de la causa y de las pruebas presentadas, actuando apegada al derecho y basado en los principios procesales constitucionales que rigen la materia; por lo que no se evidencia la conculcación al derecho de propiedad alegada, ni violación de los artículos 36, 40, 68 y 69 de la Constitución, por lo que el aspecto analizado debe ser desestimado.

47. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela, que contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las pruebas aportadas, contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, criterios por los cuales procede rechazar el presente recurso de casación.

48. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que: *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de procedimiento, sin embargo, las costas podrán ser compensadas en todo o en parte, cuando los litigantes sucumbieren en puntos respectivos de sus conclusiones.*

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 Modesta Francisco, contra la sentencia núm. 1398-2019-S-00129, de fecha 5 de noviembre de 2019, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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, 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