
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 13 de mayo de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Fausto Familia Roa.

Abogado: Dr. Fausto Familia Roa.

Recurridas: Mirian De la Rosa y Rina Elizabeth Ozuna.

Abogados: Licdos. Miguel Santana Polanco y Clemente Sánchez González.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 23 de septiembre de 2014.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Fausto Familia Roa, abogado, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0385056-6, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 13 de mayo de 2013, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Fausto Familia Roa, en representación de sí mismo;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Miguel Santana Polanco y Clemente Sánchez González, abogados de las recurridas, Mirian De la Rosa y Rina Elizabeth Ozuna;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 15 de julio de 2013, suscrito por el Dr. Fausto Familia Roa, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0385056-6, en representación de sí mismo;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 7 de agosto de 2013, suscrito por los Licdos. Miguel Santana Polanco y Clemente Sánchez González, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 027-0008282-5 y 001-0082553-8, respectivamente, abogados de las recurridas;

Que en fecha 28 de mayo de 2014, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del recurso de casación de que se trata;

Visto el auto dictado el 22 de septiembre de 2014 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados sobre nulidad de operaciones de venta y reivindicación de derechos en relación a la Parcela núm. 53-D-1-Ref.-381, del Distrito Catastral núm. 6 del Distrito Nacional, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Quinta Sala, quien dictó en fecha 11 de julio de 2011, la decisión núm. 20112976, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** En cuanto a la forma, declara buena y válida la Litis sobre Derechos Registrados interpuesta por las señoras Rina Elizabeth Ozuna y Mirian De la Rosa contra Fausto Familia de la Rosa, Josef Kienholz, Andrea Mercedes de Kienholz y Geraldo Antonio Rosario Méndez, referente al inmueble identificado como: Parcela No. 53-D-1-Ref.-381, Distrito Nacional No. 6, por haber sido interpuesta conforme al Derecho; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza en todas sus partes las conclusiones presentadas por las señoras Rina Elizabeth Ozuna y Mirian De la Rosa, por los motivos indicados en el cuerpo de esta misma Sentencia; **Tercero:** Ordena al Registrador de Títulos mantener la vigencia del Certificado de Título Matrícula No. 0100103527, expedido a nombre de Josef Kienholz, suizo, mayor de edad, casado, Pasaporte No. 5004112, y Andrea Mercedes de Kienholz, suiza, mayor de edad, casada, pasaporte No. 6234280, sobre el inmueble identificado como Parcela No. 53-D-1-Ref.-381, Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional. Sin perjuicio de las anotaciones, cargas, gravámenes y ejecuciones posteriores que hayan sido inscritas sobre dichos derechos y que no hayan sido presentadas al Tribunal; **Cuarto:** Comuníquese esta Decisión al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, a fin de que proceda a su ejecución, tan pronto la misma haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **Quinto:** Ordena a la Secretaría del Tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta Sentencia, conforme a lo previsto por los artículos 118 y 119 de la Ley 1542 sobre Registro de Tierras”; b) que, sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 13 de mayo de 2013 la sentencia, hoy impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge en cuanto a la forma el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 12 del mes de agosto del año 2011, por las señoras Rina Elizabeth Ozuna y Mirian De la Rosa, ría sus representantes legales, contra la Decisión No. 20112976, de fecha 11 del mes de julio del año 2011, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación con una Litis sobre Derechos Registrados respecto de la Parcela No. 53-D-1-Ref.-381, del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos; **Segundo:** Acoge en cuanto al fondo dicho Recurso de Apelación, y, en consecuencia, revoca en todas sus partes la Decisión No. 20112976, de fecha 11 del mes de julio del año 2011, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central; **Tercero:** Declara la nulidad de la ejecución de los siguientes Actos: A) Acto de Venta intervenido entre el señor Geraldo Antonio Rosario Méndez (en representación de la señora Rina Elizabeth Ozuna) y el Dr. Fausto Familia Roa, de fecha 25 de marzo de 1988, legalizadas las firmas por el Dr. Elías Nicasio Javier; B) Acto de Venta intervenido entre el Dr. Fausto Familia Roa y la señora Porfiria Miguelina Dumé De Jesús, de fecha 20 de julio de 1989, legalizadas las firmas por el Dr. Elías Nicasio Javier; y C) Acto de Venta intervenido entre la señora Porfiria Miguelina Dumé De Jesús y los señores Josef Kienholz y Andrea Mercedes de Kienholz, de fecha 22 de mayo de 1990, legalizadas las firmas por la Dra. Altagracia Bienvenida Cabrera Castillo, por los motivos expuestos; **Cuarto:** Aprueba el Contrato de Venta bajo firma privada intervenido entre Rina Elizabeth Ozuna y Mirian De la Rosa, de fecha 1ero de septiembre de 1988, legalizadas las firmas por el Dr. Juan Barján Mufdi, cuyo objeto es la Parcela No. 53-D-1-Ref.-381 del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional, con un área de ciento setenta y nueve punto sesenta y nueve metros cuadrados (179.69 Mts²), con sus mejoras consistentes en una casa de blocks, techada de concreto, de dos plantas, marcada con el número 381 de la calle 3ra. de la Urbanización Sol Naciente de esta Ciudad de Santo Domingo; **Quinto:** En consecuencia, ordena al Registro de Títulos correspondiente, lo siguiente: a) Cancelar los siguientes tractos registrales: Certificado de Título No. 88-2098, que ampara la referida Parcela, expedido en fecha 12 de abril de 1988, a favor del Dr. Fausto Familia Roa; Certificado de Título No. 90-83, que ampara el mismo inmueble, expedido en fecha 08 de enero de 1990, a favor de la señora Porfiria Miguelina Dumé De Jesús; Certificado de Título No. 90-3417 relativo a la Parcela indicada, expedido en fecha 23 de mayo de 1990, a favor de los señores Josef Kienholz y Andrea Mercedes de Kienholz; b) Restablecer el Certificado de Título No. 86-1344, que ampara la Parcela No. 53-D-1-Ref.-381 del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional, expedido en fecha 17 del mes de febrero del año 1986, a favor de la señora Rina Elizabeth Ozuna; c) Expedir el Certificado de Título correspondiente, a favor de la señora Mirian De la

Rosa, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0250851-2, domiciliada y residente en la Avenida del Parque, No. 42, del sector Los Trinitarios II, Santo Domingo, Distrito Nacional; en razón de la venta supra acogida, previa verificación del pago de las obligaciones fiscales correspondientes; d) Levantar cualquier oposición que haya sido inscrita con motivo de la presente Litis; **Sexto:** Ordena el Desalojo de cualquier persona que ocupe el inmueble, que no sea su legítima propietaria, y autoriza al Abogado del Estado el uso del auxilio de la fuerza pública; **Séptimo:** Condena a las partes recurridas, señores Josef Kienholz, Andrea Mercedes de Kienholz, Porfiria Miguelina Dumé De Jesús y Fausto Familia Roa, al pago de las costas del procedimiento, a favor y provecho de la parte recurrente”;

Considerando, que el recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación al derecho de defensa; **Segundo Medio:** Violación al principio de la fuerza probante del Certificado de Título; **Tercer Medio:** Omisión de estatuir sobre la defensa y medios planteados por el recurrente ante el tribunal de alzada; **Cuarto Medio:** Insuficiencia de motivos y exposición superflua y contradicción entre el dispositivo y los motivos; **Quinto Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; **Sexto Medio:** Violación al principio de la inmutabilidad del proceso y aplicación de disposiciones legales derogadas;

Considerando, que en su primer, tercer y cuarto medios de casación, los cuales se reúnen por su vinculación, el recurrente alega en síntesis, lo siguiente: que la sentencia impugnada no dio respuesta a las conclusiones que recoge el recurso de apelación interpuesto por el recurrente contra la sentencia interlocutoria de fecha 21 de abril de 2009, dictada por la Séptima Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, no obstante a que dicho recurso tiene primacía respecto de la fecha del recurso de apelación que interpusieron las hoy recurridas, pero al decir de los jueces de la Corte a-qua, ambos recursos fueron unificados, a pesar del lapso discurrido entre uno y otro, circunstancia que no liberaba a los jueces de pronunciarse sobre las conclusiones del recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria;

Considerando, que sigue exponiendo el recurrente que la omisión de estatuir sobre la defensa y medios planteados descansa cuando el tribunal o los jueces de fondo no ponderan en absoluto pedimentos formales de las partes y deciden directamente sobre el fondo del asunto, como ocurrió en la especie, de ahí que el tribunal no estatuyó sobre las conclusiones del hoy recurrente, respondiendo solo las de las recurrentes en apelación, desconociendo así la Corte a-qua el artículo 1165 del Código Civil; que de la simple lectura de la sentencia impugnada se puede advertir que en ninguna parte figuran las conclusiones vertidas en audiencia por el hoy recurrente con respecto a la litis principal, pero tampoco el tribunal de alzada toca lo concerniente a las conclusiones expuestas en el recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria referida anteriormente, al extremo de que ni en el dispositivo ni en el cuerpo de la sentencia ni se refiere ni rechaza las conclusiones del recurrente, lo que deja a la sentencia sin base legal;

Considerando, que respecto de lo alegado, consta en la página 8 de la sentencia impugnada, lo siguiente: “Juez Presidente indicó al Dr. Fausto Familia Roa que clarifique al Tribunal cuál es su calidad; y el Dr. Fausto Familia Roa, en representación de sí mismo, manifestó: Yo fui llamado al inicio de esta Litis por ante el Tribunal de Jurisdicción Original, precisamente en el año 1990, estando en curso un proceso penal. La querella era contra mí y contra un Notario que era esposo de una de las recurrentes, Juan Antonio Geraldo Méndez. Mi calidad de interviniente forzoso se fundamenta en que yo he sido llamado por los demandantes a esta Litis del año 1990. Yo no soy demandante. Solamente justifico mis alegatos como interviniente forzoso en la instancia, porque yo fui llamado desde al año 1990 a participar en este proceso por la contraparte. Esas son las razones por las cuales yo estoy en este proceso. El Lic. Santana Polanco parece que no ha verificado todo el legajo de documentos que existe en el expediente, porque hace tiempo que se concluyó sobre el fondo, lo que ocurre es que este expediente entró en la etapa de liquidación como consecuencia de la puesta en vigencia de la Ley 108-05, pero ahí era el Dr. Fabián Cabrera quien representaba a los hoy recurridos, y hay conclusiones sobre el fondo respecto de la Litis, y en cuanto a mí también, porque hubo muchos Magistrados que conocieron este expediente; y concluyó de la manera siguiente: **Primero:** Rechazar, con todas sus consecuencias legales, por improcedente y mal fundado en Derecho, el Recurso de Apelación interpuesto por los recurrentes en contra de la Sentencia No. 20112976, de fecha 11 del mes de julio del año 2011; **Segundo:** Condenar a la contraparte, la parte recurrente, al pago de las costas,

disponiendo su distracción a favor y provecho del abogado que os dirige la palabra; **Tercero:** Que se nos conceda un plazo de 15 días, a vencimiento del plazo concedido a la parte recurrente así como a la parte recurrida, para producir un escrito justificativo de conclusiones”;

Considerando, que en cuanto al alegato relativo al recurso de apelación contra una sentencia interlocutoria dictada por el juez de primer grado, consta en la sentencia impugnada, en su página 2, que en la audiencia de pruebas fijada para el día 11 de octubre de 2011, el recurrente expresó lo siguiente: “Dr. Fausto Familia Roa, en su propia representación, solicitó un plazo de 5 días para depositar, plasmado en un solo documento, su inventario de pruebas, y expresó desconocer la suerte de un Recurso de Apelación interpuesto en contra de una Sentencia de Jurisdicción Original, en fecha 21 de abril del año 2009, que ya se conoció y se discutió por ante este Tribunal. Juez Presidente preguntó qué relación tiene ese recurso con este expediente, y el Dr. Fausto Familia Roa respondió que en primer grado se dictó una sentencia interlocutoria recurrida en apelación dentro de esta Litis, recurso que ya se conoció y solicitó que se ordene la comparecencia personal de la señora Rina Elizabeth Ozuna para la próxima audiencia; Juez Presidente manifestó que la Lista de Testigos debe ser depositada 5 días antes de la audiencia de pruebas”;

Considerando, que por lo transcrito precedentemente se pone de manifiesto que, contrario a lo alegado, la Corte a-qua enunció, como era su deber, las conclusiones al fondo del recurrente tendentes a que se rechazara el recurso de apelación interpuesto por las hoy recurridas, pero al acoger el referido recurso y revocar la sentencia de primer grado, se fundamentó obviamente en los argumentos más convenientes mediante una motivación suficiente, lo que conllevó al rechazamiento de sus argumentos;

Considerando, que en relación al aspecto del recurso de apelación que había interpuesto contra una sentencia interlocutoria dictada por el tribunal de primer grado, un análisis a la sentencia impugnada revela que el mismo recurrente afirmó en la audiencia del 11 de octubre de 2011 que el aludido recurso había sido conocido por el tribunal desconociendo su resultado, lo que conduce a afirmar que ya la Corte a-qua había dado su sentencia definitiva, siendo deber de la parte apelante darle seguimiento al mismo y no lo hizo, por lo tanto, el tribunal estaba apoderado solo del recurso de apelación contra la sentencia de fondo, siendo falso que los recursos fueran unificados como alega el recurrente, en consecuencia, la Corte a-qua no ha incurrido en los vicios denunciados;

Considerando, que en su segundo y quinto medios de casación, los cuales se reúnen por su vinculación, el recurrente alega en síntesis, lo siguiente: que la violación al principio de la fuerza probante del Certificado de Título, no solo se contrae al certificado de título que fue expedido a favor del recurrente en casación, sino que envuelve a los que fueron expedidos a favor de Porfiria Miguelina Dumé de Jesús, y a los señores Josef Kienholz y Andrea Mercedes de Kienholz, adquirientes de buena fe, y hasta el expedido a favor de Rina Elizabeth Ozuna, pues hay que concluir que tanto los vendedores como los compradores adquirieron el mismo inmueble en fechas diferentes y con un certificado de título a la vista libre de gravamen y oposición legal;

Considerando, que sigue exponiendo el recurrente: que la desnaturalización de los hechos y los documentos se fundamentan en el hecho de que no obstante existir en los recursos de apelación de los que estaba apoderado la Corte a-qua, conclusiones atributivas de derecho fundadas en los documentos depositados por el recurrente en dicho proceso, más la sustentación de los derechos de los adquirientes de buena fe y a título oneroso, los jueces no tomaron en cuenta ninguno de los documentos depositados por el recurrente respecto de la sentencia interlocutoria y otros fundamentos en su condición de recurrido, ya que en su doble condición de apelante y recurrido reclama en dicha litis el reconocimiento de sus derechos adquiridos legítimamente y de los que por vía de consecuencia resultan adquirientes de buena fe y a título oneroso, toda vez que es posible ordenar la expedición de un nuevo certificado de título si hubiere razón jurídica de ser, pero no la restitución de uno que ha sido cancelado para favorecer a una persona desprovista de derecho como es el caso de las recurridas, de lo que se infiere que los jueces dieron a los hechos y documentos de la causa un sentido distinto al que realmente tienen, al extremo de que no señalan ningún documento en la sentencia del dossier que descansa en el expediente matriz;

Considerando, que consta en la sentencia impugnada, lo siguiente: “Que mediante Certificación expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 26 del mes de julio del año 1991, se hace constar, respecto del

estado de la transferencia efectuada entre los señores Porfiria Miguelina Dumé De Jesús y Josef Kienholz y esposa en fecha 23 de mayo de 1990, que el Título estaba por ejecutarse aún; esto frente a la existencia de oposición que había sido trabada por el Dr. Persio Antonio Reyes, que resultó argüida por el mismo en audiencia de fecha 24 del mes de octubre del año 1990 ante el Tribunal de Tierras, de la manera siguiente: “Que el 25 de marzo, la señora Rina, supuestamente representada por Geraldo A. Rosario, vende al Dr. Fausto Familia Roa; Que quien legalizó al Dr. Familia fue el Dr. Elías Nicasio Javier, quien ha manifestado que se lo llevaron a firmar y fue sorprendido de buena fe; Que interpuso una oposición ante el Registro de Títulos, para que no se realizara gravamen o venta; Que el Dr. Familia se hizo expedir una Certificación con el supuesto Acto de Venta y el Poder; Que, ya inscrita la oposición, el Dr. Familia empieza a maniobrar cómo quitar eso, y se inventa un desistimiento de la señora Rina, haciendo notificar un Acto de Revocación de Oposición; Que entonces solicitó al Registro de Títulos que le notificara copia de ese Acto, el cual no aparece y todavía no ha aparecido; que Dicho Acto de Revocación fue para transferir la propiedad a la señora Porfiria M. Dumé, hoy abogada y parte del bufete del Dr. Familia, quien era su Secretaria; Que cuando le notificó el Acto de Alguacil a la señora Porfiria, lo recibió el Dr. Familia como su jefe abogado; que el Acto de Transferencia entre el Dr. Familia y Porfiria Dumé no aparece; que el Certificado de Título de la señora Dumé no está en el Registro de Títulos; Que el Alguacil que notificó el Acto de Revocación de Oposición de la señora Rina no es Alguacil; y Que es evidente el fraude”, tal como consta en las notas de audiencia que reposan en el expediente”;

Considerando, que más adelante la Corte a-qua expresa: “Que la argüida calidad de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso por parte de los esposos Kienholz, ha resultado contestada por la parte recurrente, de la siguiente manera: “Que, (al enterarse) del acto fraudulento, inicia la Litis sobre Terrenos Registrados en Nulidad de Venta y Transferencia del inmueble de referencia, cuya instancia fue depositada en el Tribunal de Tierras en fecha 5 de febrero de 1990 (...); y que, posteriormente y en medio de la Litis, se produce otra venta del referido inmueble, en esta ocasión entre los esposos (...) Kienholz, quienes adquirieron el inmueble después de la Litis, ya que (la misma) fue iniciada (...) en fecha 5 de febrero de 1990, y el último Contrato de Venta intervenido entre los esposos (...) Kienholz se hizo en fecha 22 de mayo del año 1990 (...), es decir, tres (3) meses y 17 días después de iniciada la litis, (...) por lo que los compradores no pueden alegar ser terceros adquirentes de buena fe, por haber adquirido el inmueble después de iniciada la Litis”;

Considerando, que siguen exponiendo: “Que a los señores Josef Kienholz y Andrea Mercedes de Kienholz, tal y como alega la parte recurrente, no puede oponérseles la figura jurídica del tercer adquirente de buena fe, ya que la demanda inicial fue incoada en fecha 05 de febrero del año 1990, siendo en fecha 22 de mayo del mismo año cuando estas personas adquirieron los derechos por Contrato de Venta, no así la posesión del inmueble por cuanto ésta ya estaba siendo discutida, interviniendo inclusive la figura del Abogado del Estado y la designación de Secuestrario Judicial, pues el inmueble se encontraba en posesión de la señora Mirian De la Rosa”;

Considerando, que la Corte a-qua, para fallar en la forma que lo hizo, estableció lo siguiente: “Que en la instrucción de esta demanda en primer grado, a petición de parte, fue solicitada y ordenada una experticia caligráfica respecto de la firma que se niega en el Poder usado para transferir derechos registrados a nombre de la señora Ozuna; Que los documentos sometidos a dicha experticia fueron los siguientes: “A. Poder y Mandato para Fines de Venta, de fecha 24/03/1988, legalizado por el Dr. Elías Nicasio Javier, otorgado al Sr. Geraldo Antonio Rosario Méndez, firmado supuestamente por la Sra. Rina Elizabeth Ozuna, en la condición de mandante (poder dubitado); B. Varias muestras caligráficas tomadas libre y voluntariamente en el INACIF a la señora Rina Elizabeth Ozuna, en fecha 31/07/2009; así como un Contrato de Venta Bajo Firma Privada, de fecha 01/09/1988, legalizado por el DR. Juan Barján Mudfi, en el cual aparece su firma auténtica (documentos de referencia)”;

Que la medida ordenada arrojó como resultado que “el examen pericial determinó que la firma manuscrita que aparece sobre la mandante en el poder marcado como evidencia (A), no es compatible con los rasgos caligráficos de la Sra. Rina Elizabeth Ozuna”, conforme Experticia No. D-0420-2009, de fecha 03 del mes de febrero del año 2010, realizada por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF)”;

Considerando, que sigue exponiendo el tribunal: “Que reposa en el expediente una Declaración Jurada del señor Geraldo Antonio Rosario Méndez, de fecha 29 del mes de enero del año 1991, donde el mismo expresa, en

síntesis, lo siguiente: “que el Dr. Fausto Familia Roa (abogado) ha utilizado su nombre y supuestamente su firma para vender varios inmuebles (casas) e inclusive él mismo comprarse una; Que esto lo hizo porque sabe que él ha tenido algunos problemas con la Justicia; Que él solamente vendió una casa en confabulación con el Dr. Fausto Familia Roa, la cual es propiedad de una señora que vivía con él, de nombre Mirian de la Rosa, de cuya suma de venta el Dr. Familia le dio la suma de RD\$20,000.00 (Veinte Mil Pesos Oro) para que él se fuera para Panamá; Que él no firmó ante ningún Notario; Que el único abogado que estaba presente en esa venta era el Dr. Familia, quien fue la persona que recibió el dinero y dio recibos; y Que hace todo esto en razón de que ya no se está metiendo en problemas judiciales”;

Considerando, que la Corte a-qua transcribe las declaraciones ante el tribunal de primer grado del notario que instrumentó el Acto de Venta, en la que expuso lo siguiente: “(...) Los Actos me los llevó el Dr. Fausto Familia Roa a mi oficina, porque es normal entre los abogados, Gerardo Antonio Rosario Méndez no firmó en mi presencia, el sí (Fausto). Cuando surgió el asunto, a mí me llamó el tío Melchor Alcántara Sánchez y me enteró de la situación. Me dijo: Nicasio, te estoy llamando porque Fausto Familia Roa te está ligando con unos Actos de Venta. Yo llamé a Fausto y le dije que me llamó el tío Melchor Alcántara con relación a unos Actos y me dijo que no había problemas. Al cabo de un tiempo, me llama Andrés Méndez Acosta y me dice: Hermano, te estoy llamando porque hay un lío. El Dr. Fausto Familia ha vendido una casa y hay un lío grande, hállese con Fausto. Hablé con Fausto y me dice que no había problemas. Simplemente, le legalicé la firma a un amigo y no supe que legalizando esas firmas le iba a hacer un daño a otro”;

Considerando, que de las declaraciones antes transcritas, la Corte a-qua puedo verificar: “a) Que la única persona que legítimamente firmó el Acto de Venta argüido a favor de Fausto Familia Roa, fue éste, pues el Notario no legitimó la firma de Gerardo Antonio Rosario Méndez (presunto apoderado de la titular); b) Que resultó de público conocimiento la existencia de irregularidad en el Acto atacado, estando desprovista de garantía notarial una de las firmas; c) Que una de las condiciones de validez para la ejecución de las transferencia de derechos inmobiliarios registrados es que las voluntades hayan sido pactadas ante Notario”;

Considerando, que sigue exponiendo el tribunal: “Que en ese sentido, al comprobarse que los derechos de la señora Rina Elizabeth Ozuna fueron usurpados de su patrimonio de forma ilegítima por medio de un falso Poder, agenciado por el mismo beneficiario originario, Dr. Fausto Familia Roa, ello trae como consecuencia que los subsiguientes derechos no puedan ser reconocidos como legítimos, ni mucho menos puedan gozar de las prerrogativas y protección que establece la Ley por cuanto los Tribunales de la República se encuentran habilitados para actuar con justicia y dentro del marco de la legalidad, jamás para legitimar actuaciones fraudulentas, ilegítimas o dudosas, especialmente en materia inmobiliaria, la cual es muy susceptible de este tipo de prácticas, por lo cual procede declarar la nulidad de las transferencias operadas, tal y como se consignará en el dispositivo de la presente Sentencia”;

Considerando, que en virtud de la derogada Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, las cargas y gravámenes de los inmuebles se hacían constar también al dorso de los certificados de títulos para fines de oponibilidad hacia los terceros, que si bien estos certificados gozaban de las garantías de virtualidad, perpetuidad y oponibilidad, era sujeto a la condición de que fueran expedidos regularmente; que, en ese sentido, por lo que consta transcrito anteriormente, la sentencia revela que el inmueble objeto de esta litis propiedad originalmente de la señora Rina Elizabeth Ozuna, fue vendido sin su consentimiento mediante un Poder que no firmó, y adquirido por el hoy recurrente, quien posteriormente lo vendió en fraude a los derechos de dicha señora; que por las motivaciones dadas por la Corte a-qua se advierte que el mismo formó su convicción en el conjunto de los medios de pruebas aportados al debate, llegando a la conclusión de que en el caso de la especie, la venta intervenida entre Gerardo A. Rosario y el recurrente no era sincera, ni las posteriores tampoco, desprovistos también de la presunción del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, no solo por el hecho del fraude sino también por la oposición que pesaba sobre el inmueble, según la certificación expedida por el Registrador de Títulos el 26 de julio de 1991;

Considerando, que la determinación de la condición de tercer adquirente de mala fe es un asunto sujeto a la valoración de los jueces del fondo que escapa del control casacional; que los jueces del fondo tienen en principio

un poder soberano para interpretar los contratos, de acuerdo con la intención de las partes y los hechos y circunstancias de la causa, por lo que al decidir como lo hicieron, no han incurrido en tal desnaturalización, sino que dentro de su poder soberano de apreciación, han ponderado los hechos y documentos dándoles el valor que le merecieron, dando motivos suficientes y pertinentes, por lo que los medios que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que en su sexto y último medio, el recurrente alega en síntesis, lo siguiente: que después de que un expediente ha quedado en estado de recibir fallo y que las partes han producido sus conclusiones sobre el fondo, incluyendo réplica y contra réplica, que un tribunal motus propio y de manera complaciente y sin la presencia de una de las partes en el proceso, reabra la reapertura de los debates, para permitir de manera parcializada y en contra de todos los principios éticos, morales y legales, que una de las partes deposite de manera subrepticia un documento precisamente para perjudicar a una parte y favorecer a otra, que precisamente se contrae a la clandestinidad de un resultado del INACIF, cuando ya esa medida por el lapso discurrido había sido agotada por el Departamento Científico de la Policía Nacional; además, hay que resaltar que el desorden procesal que se revela en la sentencia impugnada, se pone de manifiesto cuando la Corte a-qua a sabiendas de que la litis debió decidirse en base a la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, incurre en el dislate de señalar una serie de articulados de la derogada Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, con el vano propósito de justificar lo injustificable;

Considerando, que consta en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación la sentencia núm. 20124428, mediante la cual la Corte a-qua ordenó la reapertura de los debates, fundamentados en que el proceso presenta una instrucción de más de dos décadas y el volumen supera las mil páginas, circunstancias éstas que lo hacían complejo; que luego de esta decisión, fueron celebradas dos audiencias en las cuales no se hizo alusión al documento del INACIF que alega el recurrente, pues dicho documento es de fecha 3 de febrero de 2010 y fue debatido ante el tribunal de primer grado, tal como consta en la página 23 de la sentencia impugnada;

Considerando, en cuanto al aspecto alegado de que el expediente debió conocerse conforme a la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, consta en la sentencia recurrida lo siguiente: “Que por haber sido interpuesto este Recurso de Apelación con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, y conforme a lo establecido en el Ordinal Quinto de la Resolución No. 43-2007, dictada en fecha 1ero de febrero de 2007 por la Suprema Corte de Justicia, este expediente se instruye por la citada Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario; Que, no obstante, en cuanto al amparo normativo de los Actos de Venta atacados y las afectaciones en Registro concernientes a los mismos, será aplicable la normativa vigencia a la fecha en que hubieren sido realizados”;

Considerando, que contrario a lo sostenido en este aspecto, la Corte a-qua instruyó el proceso conforme a la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, como era lo correcto en virtud de la resolución citada, debiendo aplicar en derecho las disposiciones de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, por haberse efectuado al amparo de dicha ley los actos impugnados;

Considerando, que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia no ha podido evidenciar que en la sentencia impugnada se haya incurrido en el vicio denunciado, por tanto, en el caso, los jueces han dado motivos suficientes y pertinentes, que por todas estas razones el último medio del recurso carece de fundamento y es desestimado;

Considerando, que al estatuir así la Corte a-qua hizo una correcta apreciación de los hechos e interpretación de la ley, que le han permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verificar que la ley y el derecho han sido correctamente aplicados en el presente caso, por lo que, procede rechazar el recurso de casación de que se trata;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Fausto Familia Roa contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 13 de mayo de 2013, en relación a la Parcela núm. 53-D-1-Ref.-381, del Distrito Catastral núm. 6 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas en provecho de los

Licdos. Miguel Santana Polanco y Clemente Sánchez González, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 23 de septiembre de 2014, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.