
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 30 de agosto de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Rafael Eduardo Acosta Reynoso.

Abogados: Licdos. Vinicio Restituyo Liranzo y Vinicio Restituyo Ureña.

Recurridos: Fausto de Jesús Hilario Bonifacio y Berónica de la Cruz Martínez.

Abogados: Licdos. Manuel Hernández y Lucas Mejía.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de enero de 2015.

Preside: Edgar Hernández Mejía.

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 Rafael Eduardo Acosta Reynoso, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 071-0030694-8, domiciliado y residente en el Callejón de Noly núm. 29, de la ciudad de Nagua, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 30 de agosto 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 Lic. Manuel Hernández, por sí y por el Lic. Lucas Mejía, abogados de los recurridos Fausto de Jesús Hilario Bonifacio y Berónica de la Cruz Martínez;

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 4 de octubre de 2013, suscrito por el Licdo. Vinicio Restituyo Liranzo, por sí y por Marino Vinicio Restituyo Ureña, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 071-0004177-6 y 071-0046289-9, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 8 de noviembre de 2013, suscrito por el Lic. Angel Manuel Hernández Then, Cédula de Identidad y Electoral núm. 071-0006138-6, abogado de los recurridos;

Que en fecha 28 de mayo de 2014, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Francisco Antonio Ortega Polanco, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

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;

Visto el auto dictado el 27 de enero de 2015, por el magistrado Edgar Hernández Mejía, en funciones de 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;

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, en relación con el Solar núm. 10, Manzana núm. 14, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Nagua, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dicto el 8 de enero del 2013, una sentencia con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Se declara la competencia de este Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para conocer de la Litis sobre Derechos Registrados, con relación al Solar núm. 10, Manzana 14, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Nagua, de acuerdo al artículo 29 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; **Segundo:** Se acogen las conclusiones de los Licdos. Eugenio Almonte Martínez y José Leonardo Silva Marte, en representación del señor Rafael Eduardo Acosta Reynoso y de la señora María Altagracia Reynoso Alonzo, vertidas en la audiencia de fecha 28 de agosto del 2012, por estar ajustadas a la ley y al derecho; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones al fondo del Licdo. Rafy Manuel López Guzmán, en representación de los Dres. Ramón Virgilio Mejía y Miguel Peña Vásquez, en representación de la señora Vicenta Escolástico Morel y el Dr. Amable R. Grullón Santos, en representación de los señores Berónica De la Cruz Martínez y Fausto De Jesús Hilario, por improcedentes e infundadas; **Cuarto:** Declara como bueno y válido el informe pericial del Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif) de fecha 20 de diciembre del 2011, por los motivos expresados en los considerandos de esta sentencia; **Quinto:** Se declara la nulidad absoluta de los actos de ventas de fechas 4 de octubre del 2004 y 20 de octubre del 2009, intervenido entre las señoras Bélgica Ant. Paula Hilario y Vicenta Escolástico Morel; y, Vicenta Escolástico Morel; Fausto De Jesús Hilario Bonifacio y Berónica De la Cruz Martínez, legalizado por el Dr. Tufick Lulo Sanabia, Notario Público de los del Número para el municipio de Nagua; **Sexto:** Declara como bueno y valido el acto de venta de fecha 10 de enero de 2013, intervenido entre los señores Félix Jorge Reynoso Raposo y Rafael Eduardo Acosta Reynoso, legalizado por el Licdo. Eleazar Pereyra Henríquez, Notario Público de los del Número para el municipio de Nagua; **Séptimo:** Se ordena al Registrador de Títulos de la Provincia María Trinidad Sánchez, cancelar las Constancias Anotadas en el Certificado de Título surgido como consecuencia de las transferencias realizadas en el Solar núm. 10, Manzana 14, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Nagua, a favor de las señoras Bélgica Ant. Paula Hilario y Vicenta Escolástico Morel y las Constancias Anotadas en el Certificado de Título con Matrícula núm. 1400004846 de fecha 18 de febrero del 2010 expedida a favor de la señora Berónica De la Cruz Martínez y de Fausto de Jesús Hilario Bonifacio, con una extensión superficial de 197.95 metros; y en consecuencia, expedir una nueva Constancia Anotada, a favor del señor Francisco Reynoso Calcaño, dominicano, mayor de edad, soltero, hacendado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001015, serie 66, domiciliado y residente en esta ciudad de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez, República Dominicana; **Octavo:** Se condena a los señores Bélgica Antonia Paula Hilario y Vicente Escolástico Morel; Vicenta Escolástico Morel; Berónica De la Cruz Martínez y Fausto de Jesús Hilario, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Licdos. Eugenio Almonte Martínez y José Leonardo Silva Marte, quienes afirman haberlas avanzando en su totalidad”; b) que sobre los recursos de apelación interpuestos contra esta decisión, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo reza así: “**Primero:** Acoger como bueno y válido en la forma como en el fondo el recurso de apelación incoado por los Sres. Berónica De la Cruz Martínez y Fausto De Jesús Hilario Bonifacio, en fecha siete (7) del mes de febrero del año dos mil trece (2013), a través de sus abogados, Licdos. Julián Fabían Tejada y Jairo Ant. Ventura Báez; contra la sentencia núm. 02292013000003 dictada en fecha ocho (8) del mes de enero del año dos mil trece (2013), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, en virtud de los motivos expuestos; **Segundo:** Acoger las conclusiones al fondo, vertidas por la parte recurrente, en la audiencia celebrada en fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil trece (2013), y rechazar las vertidas por la parte recurrida en la misma, por las razones expuestas; **Tercero:** Revocar en todas sus partes la sentencia marcada con el núm. 02292013000003 dictada en fecha ocho (8) del mes de enero del año dos mil trece (2013), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, en virtud de las motivaciones contenidas en esta sentencia; **Cuarto:** Ordenar como al efecto ordena al Registrador de Títulos de Nagua, mantener con todo su valor jurídico la constancia anotada en el Certificado de Título matrícula núm. 1400004846 emitida en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil diez (2010), que ampara una porción de terreno con una superficie de: (197.95 Mts²), dentro del ámbito del Solar 10, Manzana 14, del Distrito Catastral núm. 1, de Nagua, expedida a favor de los Sres. Fausto De Jesús Hilario

Bonifacio y Berónica De la Cruz Martínez; Quinto: Condenar la parte recurrida Sr. Rafael Eduardo Acosta Raposo, al pago de las costas procesales ordenando su distracción y provecho a favor de los Licdos. Jairo Ant. Ventura Báez y Julián Fabián Tejada; quienes afirman haberlas avanzado en totalidad; Sexto: Se ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, remitir la presente sentencia al Registrador de Títulos de Nagua, para los fines pertinentes, al tenor del artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los medios de casación siguientes: Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y al criterio jurisprudencial de que el fraude lo corrompe todo;

Considerando, que la parte recurrida en su memorial de defensa propone la inadmisión del recurso de casación bajo el alegato de que el recurrente no indica de manera concreta y específica en cuales actuaciones realizadas por la Corte a-qua le fueron lesionados su derecho de defensa o el debido proceso de ley;

Considerando, que no obstante lo referido por los recurridos, el examen del memorial introductivo del recurso contiene, aunque de manera sucinta, algunos agravios que pueden ser ponderados por esta Corte, por lo tanto, la excepción propuesta por los recurridos, carece de fundamento y es desestimada;

Considerando, que en su memorial de casación el recurrente alega que el tribunal de alzada que emitió la sentencia hoy recurrida señala que los recurridos son compradores de buena fe sin tomar en cuenta la falsedad del documento que sirve de base a los actos subsiguientes; que los actos de ventas producidos a partir del documento falso conforme la experticia caligráfica, no pueden producir efectos jurídicos; que para el tribunal a-qua, el fraude tiene menos importancia que la buena fe;

Considerando, que el estudio y examen de los documentos que forman el expediente, pone de manifiesto los siguientes hechos: a) que la Corte a-qua pudo comprobar que en fecha 11 de febrero de 1964, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central expidió el Decreto de Registro núm. 64-337, el cual, en relación al Solar núm. 10 de la Manzana 14, del Distrito Catastral núm. 1, de Nagua, que tiene una extensión superficial total de 615 metros cuadrados, declaró adjudicatarios a los señores Felipe Vinicio Peña Bastardo y Francisco Reynoso Calcaño, inmueble que fue distribuido 380 metros cuadrados al primero y 235 metros cuadrados al segundo; b) que mediante contrato de venta bajo firma privada de fecha 18 de octubre de 1972, legalizado por el Dr. Tufik Lulo Sanabia, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, el señor Francisco Reynoso Calcaño, vendió una porción de 10 varas castellanas de frente por 20 varas castellanas de fondo, a la señora Bélgica Antonia Paula Hilario, dicho contrato de venta fue inscrito por ante el Registro de Títulos del Departamento de Nagua, el día 15 de octubre de 2004; c) que igualmente reposa en el expediente un contrato de venta de fecha 4 de octubre de 2004, legalizado por el Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, Dr. Tufik Lulo Sanabia, mediante el cual la señora Bélgica Antonia Paula Hilario, transfiere todos sus derechos, (es decir 197.95 metros cuadrados) dentro del indicado solar a la señora Vicenta Escolástico Morel, contrato de venta que fue inscrito por ante el Registro de Títulos de Nagua el día 15 de octubre de 2004; d) que además, reposa en el expediente la Constancia anotada en la matrícula núm. 1400004846, emitida por el Registrador de Títulos de Nagua, el 18 de febrero de 2010, mediante la cual se acredita a los señores Fausto De Jesús Hilario Bonifacio y Berónica De la Cruz Martínez como propietarios de una porción de terreno dentro del indicado solar, cuyos derechos tuvo su origen en la compra que ellos hicieron a la señora Vicenta Escolástico Morel, según consta en el contrato bajo firma privada legalizado por la Dra. Ruth E. Acevedo Sosa, Notaria Pública de los del número para el municipio de Nagua, inscrita en fecha 3 de noviembre de 2009; e) que también existe en el expediente una certificación del estado jurídico del inmueble de que se trata, expedida por el Registrador de Títulos del Departamento de Nagua en fecha 20 de enero de 2012, la cual expresa: "Sobre este inmueble hasta la fecha (20 de enero del año 2012) sobre el Solar 10, Manzana 14 del Distrito Catastral núm. 1 de Nagua, que mide 197.95 metros cuadrados en su registro complementario, no existen cargas, gravámenes y/o medidas provisionales que le afecten";

Considerando, que la Corte a-qua en la sentencia impugnada expone lo siguiente: "Que consta también la sentencia núm. 20080213, dictada en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil ocho (2008) por este

órgano judicial de alzada, relativa al Solar 10, Manzana 14, del Distrito Catastral núm. 1 de Nagua; la cual acogió en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto por las Sras. Bélgica Antonia Paula Hilario y Vicenta Escolástico Morel, revocó la decisión núm. 4 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, en fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil siete (2007), y declaró inadmisibile la demanda interpuesta por el Sr. Eduardo Rafael Acosta, por falta de calidad y falta de interés jurídico para actuar en justicia, sentencia que adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada de conformidad con la certificación expedida por la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia en fecha cuatro (4) del mes de diciembre del año dos mil nueve (2009”;

Considerando, que más adelante, expresa la Corte a-qua en otro de sus motivos: “Que en fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil nueve (2009), nueva vez los Sres. Rafael Eduardo Acosta Reynoso y María Altagracia Reynoso Alonzo incoan demanda en litis sobre derechos registrados, en procura de nulidad de los mismos actos de ventas intervenidos entre los Sres. Francisco Reynoso Calcaño (vendedor) y Bélgica Antonia Paula Hilario (comprador), así como en el intervenido entre las Sras. Bélgica Antonia Paula Hilario (vendedora) y Vicenta Escolástico Morel (compradora), actos descritos precedentemente, una vez iniciado el proceso por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua; en ocasión de esta nueva demanda, la parte incoante Sr. Rafael Eduardo Acosta Reynoso, demanda en intervención forzosa a los Sres. Fausto De Jesús Hilario Bonifacio y Berónica De la Cruz Martínez, en razón de que éstos adquirieron el inmueble de que se trata por compra que le hicieran a la Sra. Vicenta Escolástico Morel, quien a su vez lo adquirió de la Sra. Bélgica Antonia Paula Hilario y esta última del Sr. Francisco Reynoso Calcaño”;

Considerando, que continúa exponiendo la Corte a-qua lo siguiente: “Que el demandante, Sr. Rafael Eduardo Acosta Reynoso, en esta segunda acción intentada, fundamenta su calidad para actuar en razón de que el inmueble de que se trata lo adquirió por compra que hiciera al Sr. Félix Jorge Reynoso Raposo, quien fuera hijo del señor co-propietario originario, el Sr. Francisco Reynoso Calcaño, quien resultara adjudicatario por el Decreto de Registro señalado precedentemente, contrato de venta instrumentado por ante el Notario Público de Nagua, Lic. Eleazar Pereyra Henríquez, en fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil tres (2003), registrado por ante la Conservaduría de Hipotecas de Nagua bajo el núm. 35854, folio 153 del libro A-29 de actos civiles en el año 2009”;

Considerando, que la Corte a-qua para fundamentar su decisión pudo comprobar y dió por establecido que cuando se realizaron las distintas adquisiciones dentro del inmueble de que se trata, relativo a la porción de la especie, no existía al momento de la inscripción de los actos por ante el Registro de Títulos, ninguna nota preventiva, cautelar ni de oposición sobre dicho inmueble, situación registral que fue regularmente avalada por la certificación antes transcrita, la cual le bastaba a los adquirentes para negociar en buena lid con dicho inmueble, poniéndose de manifiesto de manera plena la buena fe de los diversos compradores, especialmente de los últimos adquirentes, Sres. Fausto De Jesús Hilario Bonifacio y Berónica De la Cruz Martínez, quienes adquirieron el referido inmueble bajo las prerrogativas legales exigibles al efecto, teniendo la precaución de hacerse expedir una certificación del estado jurídico del inmueble en cuestión;

Considerando, que la Corte a-qua para considerar a los hoy recurridos, señores Berónica De la Cruz Martínez y Fausto De Jesús Hilario Bonifacio, terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe, comprobaron que éstos tuvieron frente a un certificado de título avalado por una certificación del estado jurídico del inmueble, donde se hace constar que el mismo está libre de anotaciones, cargas y gravámenes, y por tanto, los derechos así adquiridos no podían ser anulados mientras no se demostrara la mala fe de los terceros adquirentes, situación que no ocurrió en el presente caso; que, contrario a lo sostenido por el recurrente, cada vez que una persona adquiere un inmueble mediante una operación inmobiliaria, que no constituya una liberalidad, debe ser considerado, en principio, adquirente a título oneroso y de buena fe, excepto en los casos en que se demuestre lo contrario, de conformidad con lo que establecen los artículos 1116 y 2268 del Código Civil o el caso previsto por el artículo 86, párrafo III, de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; por consiguiente procede desestimar el medio examinado por improcedente y mal fundado;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere, ponen de manifiesto que en el presente caso la sentencia recurrida contiene una relación completa de los hechos, así

como motivos suficientes, razonables y pertinentes, lo que ha permitido a esta Corte verificar que se hizo una correcta aplicación de la ley; en consecuencia, procede rechazar el recurso de casación de que se trata;

Considerando, que por disposición expresa del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Rafael Eduardo Acosta Reynoso, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 30 de agosto de 2013, en relación con el Solar núm. 10, Manzana núm. 14 del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Lic. Angel Manuel Hernández Then, quien afirma 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 28 de enero de 2015, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. 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.