
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 8 de octubre de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrente: Ramón del Carmen Fabián Espinal y Compartes

Abogados: Licda. Marianela Burgos Moya y Dr. Guillermo Galvan.

Recurrido: Francisco Antonio Zamora Espino.

Abogados: Dres. Jonathan Manuel Compres Gil, José Rafael Abreu Castillo, Licda. Ada Altagracia López Durán y Lic. Roque Antonio Medina Jiménez.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 29 de julio de 2015.
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 Ramón del Carmen Fabián Espinal, Francisco José Fabián Espinal, Clarel Elena Fabián Acosta, Julio Cesar Fabián Espinal, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0141889-1, 047-00066679-0 y 047-0007676-5, respectivamente, domiciliados y residentes en Villa Palmarito, La Vega, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 8 de octubre de 2012, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al abogado de la recurrente

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Dres. Jonathan Manuel Compres Gil, José Rafael Abreu Castillo y los Licdos. Ada Altagracia López Durán y Roque Antonio Medina Jiménez, abogados del recurrido Francisco Antonio Zamora Espino;

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 6 de diciembre de 2012, suscrito por la Licda. Marianela Burgos Moya y Dr. Guillermo Galvan, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0006547-9 y 047-0084422-0, respectivamente, abogados de los recurrentes, 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 14 de diciembre de 2012, suscrito por los Licdos. José Rafael Abreu Castillo, Ada Altagracia López Durán, Roque Antonio Medina Jiménez y Jonathan Manuel Compres Gil, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0011266-9, 047-0012598-4, 047-0012087-8 y 047-0181354-7, respectivamente, abogados del recurrido;

Que en fecha 26 de julio de 2013, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 27 de julio de 2015, 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 Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 se refiere consta lo siguiente: **a)** que en ocasión de la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Venta) dentro de la Parcela núm. 79 del Distrito Catastral núm. 11 del Municipio y Provincia de La Vega, para decidir la misma el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de dicha ciudad dictó la sentencia núm. 0206202000006 del 4 de enero de 2012, cuyo dispositivo figura copiado con modificaciones en el de la sentencia impugnada en casación; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto en fecha 19 de enero de 2012, mediante instancia suscrita por la Licda. Marianela Burgos Moya y el Dr. Guillermo Galván, quienes actúan en representación de los recurrentes Ramón del Carmen Fabián Espinal, Clarel Elena Fabián y Julio Cesar Fabián Espinal, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación, cuyo dispositivo es el siguiente: **“1ero.:** Se acoge en cuanto a la forma y en cuanto al fondo se acoge parcialmente el recurso de apelación depositado en fecha 19 de enero de 2012, suscrito por la Lic. Marianela Burgos Moya y Dr. Guillermo Galván, actuando en representación de los señores Ramón del Carmen Fabián Espinal, Clarel Elena Fabián y Julio Cesar Fabián Espinal, contra la decisión núm. 0206202000006, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 4 de enero del 2012 relativa a la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de acto de venta) en la Parcela núm. 79 del Distrito Catastral núm. 11 del Municipio de La Vega, Provincia de La Vega; respecto a la nulidad del acto de venta suscrito por la señora Cirila Espinal y Ramón Confesor Brito por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **2do.:** Se acogen las conclusiones presentada por la parte recurrida, señor Francisco Zamora Espino por órgano de sus representantes legales, Lic. Jonathan Manuel Compres Gil, Licdos José Rafael Abreu Castillo, Ada Alt. López Duran y Roque Ant. Medina Jiménez, por precedentes y bien fundadas; **3ro:** Se rechazan en cuanto a lo principal las conclusiones presentadas por el Dr. Guillermo Galván por sí y por la Licda. Marianela Burgos quienes actúan en representación de los sucesores de Cirila Espinal, por improcedentes y mal fundamentadas; **4to:** Se confirma con modificaciones la decisión núm. 0206202000006, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 4 de enero del 2012 relativa a la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Acto de Venta) en la Parcela núm. 79 del Distrito Catastral núm. 11 del Municipio de La Vega, Provincia de La Vega, cuya parte dispositiva es como se indica a continuación: **“Primero:** Acoge parcialmente la instancia introductiva depositada en fecha 13 de diciembre del 2010 suscrita por los Lic. Marianela Burgos Moya y Dr. Guillermo Galván, actuando en representación de los señores Ramón del Carmen Fabián Espinal, Clarel Elena Fabián y Julio Cesar Fabián Espinal, Sucesores de Ana Cirila Espinal; por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia con relación a la parcela núm. 79 del Distrito Catastral núm. 11 del Municipio de La Vega, Provincia de La Vega; por improcedente mal fundado y carente de base legal y los motivos expuestos en las consideraciones de esta decisión; **Segundo:** Acoger como al efecto acoge, las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 16 de marzo del año 2011, por los Licdos José Rafael Abreu Castillo, Ada Altagracia López Duran, Roque Antonio Medina Jiménez y Jonathan Manuel Compres Gil, a nombre y representación del señor Francisco Antonio Zamora Espino, por las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia; **Tercero:** Declarar como al efecto declara al señor Francisco Zamora, un tercer adquirente de buena fe, dentro de la parcela 79 del Distrito Catastral núm. 11 de La Vega, de los derechos registrados en su favor; **Cuarto:** Ordenar como al efecto Ordena, a la Registradora de Títulos de la Jurisdicción inmobiliaria de la ciudad de La Vega, cancelar la oposición o nota preventiva que pesa en el registro complementario de los derechos registrados a favor del señor Francisco Antonio Zamora Espino, en el certificado de título núm. 124, folio núm. 75-A, libro núm. 58, dentro de la parcela núm. 79 del Distrito Catastral núm. 11 del Municipio y Provincia de La Vega, en virtud de la presente litis que por esta sentencia se falla; **Quinto:** Se condena a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento con distracción en provecho de los Licdos. José Rafael Abreu Castillo, Ada Altagracia López Duran, Roque Antonio Medina Jiménez y Jonathan Manuel Compres Gil, quienes afirman haberlas avanzado; **Sexto:** Ordenar como al efecto Ordena comunicar esta sentencia a la Registradora de Títulos del Depto. de la Vega, Dirección Regional de Mensuras Catastrales Depto. Norte y demás partes interesadas, para que tomen

conocimiento del asunto, a los fines de lugar correspondiente”; c) que esta sentencia fue recurrida en casación por la parte sucumbiente mediante memorial depositado en fecha 6 de diciembre de 2012, que contiene los medios que se indican más adelante;

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes invocan los siguientes medios contra la sentencia impugnada, a saber: **Primer Medio:** Violación a los artículos 51 y 69 de la Constitución y al artículo 21, inciso 2) de la Convención Americana de Derechos Humanos; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos por violación de varios criterios jurisprudenciales de principio y violación de los artículos 1116 y 1599 del Código Civil, artículos 86, 137, 138, 140, 141 y 142 de la antigua Ley de Registro de Tierras bajo el imperio de la cual ocurrieron los hechos; **Tercer Medio:** Violación a un criterio jurisprudencial vigente recurriendo a un precedente anacrónico totalmente desfasado, con el único propósito de legitimar una depredación criminal contra los derechos de una persona fallecida; **Cuarto Medio:** Contradicción de motivos, ambigüedad de la decisión y contradicción entre dos ordinales del dispositivo; y **Quinto Medio:** Falta de base legal por violación de los artículos 141 y 433 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación, que se examinan reunidos por la solución que tendrá el presente caso los recurrentes alegan en síntesis lo que sigue: “Que el tribunal a-quo no tuteló con imparcialidad, raciocinio ni prudencia los derechos de los recurrentes, llegando hasta a variar los fundamentos de sus pretensiones, ya que ante dicho tribunal no fue invocado el artículo 1165 del Código Civil como fuera establecido por dicho tribunal, ya que este texto no guarda ninguna relación con el caso sino que lo invocado ante dicho tribunal, según se puede comprobar con su escrito de apelación, fue la falsedad en escritura privada y el fraude organizado en su perjuicio al pretender valerse el hoy recurrido de un acto de venta donde se falsificó la firma de su causante que tenía 15 años de muerta; que dicho tribunal incurrió en desnaturalización de los hechos así como violó criterios jurisprudenciales de principio y los artículos 1116 y 1599 del Código Civil, lo que se comprueba cuando dichos jueces establecieron en su sentencia que la declaración de venta del 1958 no fue inscrita en la oficina de registro de títulos por lo que no cumplía con el principio de publicidad y no era oponible a terceros, sin embargo esa misma declaración fue la que sirvió de base para que dichos jueces justificaran el derecho del hoy recurrido, alegando una supuesta ignorancia de éste con respecto al crimen cometido contra una difunta con 15 años de fallecida”;

Considerando, que siguen alegando los recurrentes: “Que si se observa dicha sentencia se podrá notar lo absurdo y la contradicción de esta decisión, ya que dicho tribunal por un lado declara que la declaración de venta es nula porque no fue inscrita en el registro de título, pero al mismo tiempo, la legítima cuando dice que el señor Zamora compró frente a un certificado de título y que ha ocupado el inmueble desde el día que lo compró, lo que no es cierto según le fue probado a dicho tribunal, obviando además que el señor Ramón Confesor Núñez Brito, vendedor del señor Zamora, hoy recurrido, no tenía nada que vender, porque no se presentó al saneamiento a presentar sus alegatos y su documento del 1958, por lo que este quedó aniquilado por efecto del saneamiento y más grave aún, el acto de venta de fecha 24 de febrero del 1975, supuestamente consentido entre la señora Ana Cirila Espinal y el señor Ramón Confesor Núñez Brito, fue anulado por dicho tribunal porque se probó de manera irrefutable que la vendedora no podía resucitar 15 años después para vender, sino que se trató de una falsificación de firma lo que indica que en virtud del principio II de la ley 108-05 que consagra la legitimidad, el hoy recurrido no adquirió en base a un derecho legítimamente registrado, por lo que no podía ser calificado como un tercer adquirente de buena fe”;

Considerando, que siguen alegando los recurrentes, que dicho tribunal se contradice cuando afirma en su sentencia que no descartaba la existencia del dolo como vicio del consentimiento, lo que le fue demostrado con las pruebas que le fueron aportadas, como el acta de defunción de dicha finada, así como la certificación de la dirección general de cedula según la cual se establecía que la cedula que figuraba en la supuesta venta no le pertenecía a esta finada, sino que era de una hermana del notario que redactó el acto; lo que condujo a que el tribunal anulara el acto de venta de 1975, por ser fraudulento, pero también procedieron a considerar en su sentencia que el recurrido era un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, porque no fue probada su mala fe ni que tuviera conocimiento de las irregularidades alegadas, legitimando el tribunal a-quo con esta decisión el

fraude cometido en contra de los recurrentes, con lo que violó las disposiciones del artículo 1116 del Código Civil bajo el falso argumento de que el hoy recurrido no tenía conocimiento de esas irregularidades, olvidando con ello que el dolo cometido en su contra es legítimo al comprobarse que fue falseado el consentimiento de una persona con 15 años de fallecida, lo que conduce que no pueda ser considerado como legítimo el derecho del hoy recurrido, puesto que quedó demostrado que el mismo proviene del acto que suscribió con su causante, señor Ramón Confesor Nuñez Brito, y que el vendedor adquirió ese derecho de forma fraudulenta, dolosa e ilegítima, por lo que no puede ser oponible ni ser fuente de ningún derecho, ya que se asemeja a las disposiciones del artículo 1599 del Código Civil que expresa que la venta de la cosa ajena es nula, por lo que el hoy recurrido adquirió un derecho inexistente, tal como ha sido juzgado por jurisprudencia constante de la Suprema Corte de Justicia, pero no fue apreciado así por dicho tribunal, por lo que debe ser casada esta decisión;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se observa, que el principal punto controvertido en la especie era si el señor Francisco Zamora Espino, hoy recurrido, al adquirir los derechos sobre dicha parcela por compra efectuada a su causante, señor Ramón Confesor Brito, podía ser considerado o no como un adquirente de mala fe cuyo derecho de propiedad debía ser anulado a consecuencia de la litis en nulidad de venta originalmente interpuesta por los hoy recurrentes; que para decidir sobre este aspecto, el Tribunal Superior de Tierras luego de ponderar el acto de venta de fecha 18 de agosto de 1975 mediante el cual adquirió sus derechos el hoy recurrido, estableció en su sentencia los motivos siguientes: “Que este tribunal de alzada no descarta que pudiera existir el dolo, vicios en el consentimiento en base a lo alegado por los hoy recurrentes en cuanto a la venta realizada en años posteriores a la muerte de la señora Cirila Espinal, pero debemos de tomar en cuenta que el señor Francisco Zamora Espino compró la propiedad frente a un certificado de título y ha ocupado la propiedad desde que compró según declaraciones de los demandantes, comportándose como el propietario cumpliendo con las disposiciones establecidas en los artículos 1603, 1604 y 1605 del Código Civil en relación a la casa vendida por lo que se debe considerar como un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, el cual no ha podido probar la mala fe del tercer adquirente ni pudo probar que el mismo tenía conocimiento de las irregularidades que alega la parte hoy recurrente respecto a la primera venta; que con respecto al acto de venta de fecha 18 de agosto del 1975 mediante el cual el señor Ramón Confesor Brito vende a favor del señor Francisco Zamora Espino quien es un tercer adquirente de buena fe presumida ya que la ley protege de manera especial a los que adquieran derechos reales inmobiliarios en virtud de un acto a título oneroso y de buena fe, aunque esos derechos se hubieran obtenido de manera fraudulenta por parte del vendedor pudiendo la parte perjudicada demandar en daños y perjuicios a los que participen en el fraude, pero sin menoscabo por los derechos adquiridos por los terceros; que no se ha demostrado en este tribunal que entre los señores Ramón Brito o Confesor Brito y Francisco Zamora Espino, existiera un concierto fraudulento con la intención de despojar a los sucesores de la señora Cirila Espinal de sus derechos sucesorales dentro de esta parcela”;

Considerando, que lo transcrito precedentemente revela que al establecer como lo hace en su sentencia que el hoy recurrido, señor Francisco Zamora Espino no podía ser considerado como un adquirente de mala fe, sino que por el contrario quedó establecido que dicho señor tenía que ser considerado como *“un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, que compró frente a un certificado de título y que ocupa la propiedad adquirida y contra el cual no se demostró la existencia de un concierto fraudulento con su causante para adquirir la propiedad de dicha parcela”*, al decidir de esta forma, el Tribunal Superior de Tierras dictó una sabia decisión, que no incurre en los vicios denunciados por los recurrentes, ya que independientemente de que el señor Ramón Confesor Brito haya adquirido la titularidad de dicha parcela por medios fraudulentos como manifestaran los hoy recurrentes, dicho tribunal pudo establecer que dicho inmueble ya no se encontraba en propiedad del referido señor, sino que éste se lo había vendido al hoy recurrido, quien adquirió frente a un certificado de título libre de cargas y gravámenes sobre el cual no hay derechos ocultos, según comprobó el tribunal a quo, lo que permitió decidir que el hoy recurrido se beneficiaba de toda la fuerza y garantía otorgada por el Estado Dominicano a los certificados de títulos, para acreditar la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo, tal como fue decidido por el tribunal a quo al establecer en su sentencia que al haber adquirido bajo esas condiciones, el hoy recurrido era un tercer adquirente de buena fe cuyos derechos no podían resultar perjudicados; máxime cuando dicho tribunal pudo comprobar y así lo manifiesta en su sentencia, que los hoy recurrentes no demostraron la mala fe del hoy

recurrido ni que éste tuviera conocimiento de las supuestas irregularidades cometidas por su causante, además de que tampoco fue probado, de acuerdo lo establecido por dicho tribunal, que existiera algún concierto fraudulento entre el recurrido y su causante para despojar de sus derechos a los hoy recurrentes; prueba que esta Tercera Sala entiende que resultaba esencial para que el tribunal a-quo pudiera apreciar la mala fe del hoy recurrido invocada por los recurrentes, ya que debe recalcar que de acuerdo a lo previsto por el artículo 2268 del Código Civil: “La buena fe siempre se presume y corresponde la prueba a aquél que alega lo contrario”, lo que no se hizo en la especie, tal como fue advertido por el tribunal a-quo en uno de los motivos de su sentencia;

Considerando, que por tales razones, al decidir en este sentido, esta Tercera Sala entiende que el Tribunal Superior de Tierras dictó una sentencia apegada al derecho, reconociendo el carácter imprescriptible y la legitimidad de todo derecho registrado conforme a las prescripciones de la ley de la materia, que goza de la protección y garantía absoluta en beneficio de su titular, como pudo constatar dicho tribunal en el presente caso, lo que le permitió llegar a la conclusión de que el hoy recurrido era un tercer adquirente de buena fe al haber adquirido de su causante frente a un justo título, y sin que existieran evidencias que indiquen la mala fe del adquirente, sino que por el contrario, dicho tribunal pudo apreciar que éste adquirió frente a un certificado de título que se bastaba a sí mismo y sobre el cual no existían derechos ocultos, por lo que el hoy recurrido estaba protegido por la presunción de buena fe que lo convierte en un tercer adquirente a título oneroso de buena fe, cuyos derechos no pueden ser perjudicados al estar amparados por el principio de legitimidad que confiere el derecho inmobiliario a todo derecho registrado el cual pertenece a su titular, tal como fue decidido por el tribunal a-quo que fundamenta su sentencia con motivos suficientes y coherentes que la respaldan, sin incurrir en los vicios denunciados por los recurrentes, lo que permite que esta Tercera Sala haya podido verificar que los jueces que suscriben dicha sentencia realizaron una buena aplicación del derecho sobre los hechos por ellos juzgados, por lo que se valida esta decisión; en consecuencia, se rechazan los medios que han sido examinados, así como el recurso de casación de que se trata por ser improcedente y mal fundado;

Considerando, que toda parte que sucumbe en casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, lo que aplica en la especie.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Ramón del Carmen, Francisco José, Julio Cesar Fabián Espinal y Clarel Elena Fabián Acosta, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 8 de octubre de 2012, relativa a la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Venta) dentro de la Parcela núm. 79 del Distrito Catastral núm. 11, del Municipio y Provincia de La Vega, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas del procedimiento y las distrae en provecho de los Licdos. José Rafael Abreu Castillo, Ada Altagracia López Duran, Jonathan Manuel Comprés Gil y Roque Antonio Medina Jiménez, abogados del recurrido, 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 29 de julio de 2015, años 172° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez.

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