
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 30 de octubre de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: María Luisa Marmol Vda. Tineo.

Abogadas: Dra. María Reynoso Olivo y Licda. Ramona Tineo Marmol.

Recurrido: César Faustino Mosquea Tineo.

Abogado: Lic. Alejandro Manuel Bonilla Peña.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 3 de febrero de 2016.
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 María Luisa Marmol Vda. Tineo, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 045-0009295-4, domiciliada y residente en la Sección de Martín García, Municipio de San Lorenzo de Guayubín, Provincia de Montecristi, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 30 de octubre de 2014, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 16 de enero de 2015, suscrito por la Dra. María Reynoso Olivo y la Licda. Ramona Tineo Marmol, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 041-0001703-9 y 045-0009114-7, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 20 de febrero de 2015, suscrito por el Lic. Alejandro Manuel Bonilla Peña, Cédula de Identidad y Electoral núm. 032-0013353-0, abogado del recurrido César Faustino Mosquea Tineo;

Que en fecha 20 de julio de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Robert C. Placencia Alvarez 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 1° de febrero de 2016 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, conjuntamente con los magistrados Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, 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 Derecho Registrado en relación a la parcela 114 del Distrito Catastral num.10, del Municipio de Guayubín, Provincia Montecristi el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó en fecha 19 de octubre del 2010, la sentencia núm.2010-0335, cuyo dispositivo es el siguiente: “Parcela No. 114 Distrito Catastral No. 10 del Municipio de Guayubín Provincia Montecristi, Primero: Acoge, en cuanto a la forma la presente demanda de Litis sobre Derechos Registrados, incoada por la señora María Luisa Marmol Castellano, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula 045-0009295-4, domiciliada y residente en la Sección de Martín García. Municipio Guayubín, Provincia Montecristi, en fecha veintinueve (29) de junio, del año dos mil cuatro (2004) por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en contra del señor César Faustino Mosquea Tineo, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de de Identidad y Electoral núm. 045-0020072-2, domiciliado y residente en la sección Martín García, Municipio Guayubín, Provincia Montecristi; Segundo: En cuanto al fondo, acoge la misma en todas sus partes, por haber la demandante aportado las pruebas suficientes para probar los fundamentos de su demandan por ante este Tribunal, tal y como lo hemos establecido en nuestras motivaciones, las cuales constan en otra parte de esta decisión, en consecuencia, declara, la nulidad absoluta del acto de venta de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil cuatro (2004), realizado entre los señores Alberto Antonio Tejada, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 045-0017311-9, soltero, agricultor, domiciliado y residente en Martín García Guayubín, Provincia Montecristi y César Antonio Mosquea Tineo, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 045-0020072-2, domiciliado y residente en la Sección Martín García, Municipio Guayubín, Provincia Montecristi, por haberse realizado de forma contraria a las disposiciones del artículo 189 literales a y b, así como a lo establecido en la Ley 301-64 sobre Notarios en la República Dominicana; Tercero: Acoge el acto de venta de fecha veintisiete (27) de junio del año dos mil tres (2003), instrumentado entre los señores María Luisa Marmol Castellanos y Alberto Antonio Tejada Estévez, de generales anotadas precedentemente en todas sus partes, por considerar este Tribunal que el mismo cumple con todos los requisitos legalmente establecidos para la realización de este tipo de documento; Cuarto: Ordena, al Registrador de Títulos realizar la reducción en el Certificado de Título No. 80, del Libro 11, registro No. 75, Folio 90, correspondiente al 66.149%, del valor del inmueble, es decir de la Parcela No. 114 del Distrito Catastral No. 10 del Municipio de Guayubín, Provincia Montecristi, a favor y beneficio de la señora María Luisa Marmol Castellano, dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula 045-0009295-4, domiciliada y residente en la sección de Martín García, Municipio Guayubín, Provincia Montecristi; Quinto: Ordenar al Registrador de Títulos del Departamento de Montecristi, el levantamiento de cualquier oposición que pese sobre la Parcela No. 114 del Distrito Catastral No. 10 del municipio de Guayubín, Provincia Montecristi, a consecuencia del presente proceso; Sexto: Ordena, a la Secretaría de este Tribunal la notificación de la presente decisión a todas las partes envueltas en este proceso”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia núm. 2014-3733, de fecha 30 de octubre del 2014, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero: Acoge tanto en la forma por haber cumplido con los requisitos exigidos por la ley que rige la materia, como en el fondo el recurso de apelación, interpuesto por el señor César Faustino Mosquea Tineo, en contra de la Decisión No. 2010-0335, de fecha nueve (9) del mes de octubre del año dos mil diez (2010) emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, relativa a una litis sobre Derechos Registrados, referente a la Parcela No. 114, del Distrito Catastral No. 10, del Municipio y Provincia de Montecristi, por procedente y bien fundado; Segundo: Acoge las conclusiones presentadas por el Dr. Rafael Antonio González Salcedo, actuando en nombre y representación del señor César Faustino Mosquea Tineo, por los motivos expuestos en los considerandos antes indicados; Tercero: Rechaza las conclusiones expuestas por la Dra. María Reynoso Olivo y Licda. Ramona Tineo Marmol, actuando en nombre y representación de la señora María Luisa Marmol Castellanos, por improcedentes y mal fundadas; Quinto:**

*Revoca en todas sus partes la decisión No. 2010-0335 de fecha nueve (9) del mes de octubre del año dos mil diez (2010) dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi; en relación a la litis Sobre Derechos Registrados en la Parcela núm. 114, del Distrito Catastral No. 10, del Municipio y provincia Montecristi, por los motivos expuestos en esta sentencia; actuando por propia autoridad y contrario imperio el dispositivo regirá de la siguiente manera: **1ro.:** Rechaza la demanda introductiva interpuesta por las Licenciadas Dr. María Reynoso Olivo y Licda. Ramona Tineo Marmol, actuando en nombre y representación de la señora María Luisa Marmol Castellanos, por los motivos expuestos en los considerandos antes indicados; **2do.:** Ordena a la oficina de Registro de Títulos de Montecristi, lo siguiente: a) mantener con toda su fuerza y vigor, en el Certificado de Título número 80, la constancia expedida a favor del señor César Faustino Mosquea Tineo, en virtud del acto de venta de fecha 19 de febrero de 2004, inscrito en fecha 3 de marzo del año 2004, a las 8:00 de la mañana, bajo el 1490, folio 373 del libro de inscripciones No. 18; b) levantar la nota preventiva, que haya sido inscrita en virtud de la presente litis, en el inmueble de referencia; **3ro.:** Condena al pago de las costas del procedimiento a la señora María Luisa Marmol Castellanos, con distracción de las mismas a favor del Doctor Rafael Antonio González Salcedo, quien afirma estarlas avanzado en su totalidad”;*

Considerando, que la recurrente en su memorial introductivo propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer medio:** Violación y mala aplicación de la ley en estas vertientes: Constitución de la República, Código Civil, antigua Ley núm. 1542, y la Ley núm. 301 del Notario; **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos y de las pruebas aportadas; **Tercer medio:** Contradicción de Motivos; **Cuarto Medio:** Falta de Base legal”;

Considerando, que el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece lo siguiente: “Es la acción mediante la que se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la Ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto”;

Considerando, que la parte recurrente en sus medios de casación, reunidos para una mejor solución del caso, exponen en síntesis lo siguiente: a) “que la Corte a-quá en su sentencia viola el artículo 51 de la Constitución sobre el derecho de propiedad cuando desconoce el derecho de propiedad de la señora María Luisa Mármol, adquirido mediante contrato de venta de fecha 27 de junio del año 2003, el cual fue ratificado por el vendedor, señor Alberto Antonio Tejada, de manera oral en audiencia de fecha 15 de septiembre del año 2011, y por escrito mediante declaración jurada de fecha 15 de septiembre del 2006, instrumentada por el Notario público de los del número de Santiago de los Caballeros, Lic. Pablo Roberto Batista, y que ha mantenido ocupando el terreno con la mejora desde hace 40 años, que fue recibido el pago de la venta, y que había realizado el pago correspondiente a los impuestos para la transferencia; que, viola el indicado artículo por establecer además, en su sentencia, folio 102-103, que en virtud del artículo 1328 del Código Civil sobre la fecha cierta contra los terceros, y la aplicación de la máxima “primero en el tiempo, primero en derecho”, desconoció el derecho de propiedad de la hoy recurrente, al no tomar en cuenta que ningún principio o jurisprudencia puede estar por encima de la Constitución que protege los derechos de propiedad;” “b) que viola asimismo, el artículo 68 sobre las garantías de los derechos fundamentales establecidos por nuestra Constitución, al darle valor a un contrato de venta de fecha 19 de Febrero del 2004 realizada por el señor propietario originario Alberto Antonio Tejada a favor de César Faustino Mosquea, no obstante comprobarse que dicho acto adolece de tachaduras en el nombre como en la cantidad del terreno transferido dentro de la parcela objeto de la litis, y que en la audiencia celebrada, el propietario original declaró que no le transfirió la totalidad del inmueble y que también había manifestado a dicho adquirente que le había vendido una porción de terreno a la señora María Luisa Mármol;” “ c) que al darle valor y no anular el acto de venta realizada a favor del señor César Faustino Mosquea, el Tribunal Superior de Tierras, violó el artículo 73, de la Constitución que declara nulo los actos que subviertan al orden constitucional, ya que el hoy recurrido, señor César Faustino Mosquea, se hace transferir la totalidad del inmueble en virtud de alteraciones realizadas en el contrato que a la luz de la antigua ley 1542, en su artículo 189, en virtud de ser realizado cuando imperaba la misma, este acto no reunía los requisitos para su registro, ya que estaba prohibido depositar actos con tachaduras o borrones, siendo nulo de pleno derecho, tanto por los artículos antes señalados como por violación a los

artículos 544, 545, 1108, 1109, 1133 del Código Civil Dominicano y el artículo 1134 relativo a las convenciones del referido Código, los artículos 72 y 271 de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, así como también en violación al artículo 24 de la Ley núm. 301 del Notario que establece que serán nulos los actos con palabras adicionadas entre líneas, palabras formadas por medio de enmiendas entrelíneas o agregadas”;

Considerando, que en la continuación de sus alegatos, la parte recurrente en casación expone que el Tribunal Superior de Tierras, en su sentencia incurrió en desnaturalización de los hechos y de las pruebas aportadas, al establecer en su sentencia que la recurrente no aportó ningún documento nuevo en el conocimiento del recurso de apelación, obviando que compareció personalmente el vendedor de ambas partes, quién ratificó la venta realizada a favor de la señora María Luisa Mármol y la declaración jurada depositada, en la que manifestaba que había advertido al señor César Faustino Mosquea, hoy recurrido, de que había vendido una porción de terreno y que tenían que ponerse de acuerdo al momento de realizar la transferencia, y que estas declaraciones fueron dadas en audiencia por primera vez ante el Tribunal Superior de Tierras, por lo que es un elemento de prueba nuevo, que favorece a la recurrente señora María Luisa Mármol; asimismo, alega la parte recurrente, que la Corte a-quá no hace constar en su sentencia que fue depositado el escrito ampliatorio de conclusiones de la parte hoy recurrente de fecha 11 de Enero del 2012, recibido por la secretaria Heidy Fernández, en donde se mantiene en todas sus partes los argumentos y solicitudes planteadas en el plenario; agrega la recurrente que el Tribunal Superior desnaturalizó el informe rendido por la agrimensora actuante en el caso, quién estableció claramente que la recurrente tenía su porción cercada y ocupada dentro de la parcela en litis, informe que debió ser tomado en cuenta; también alega la recurrente que la Corte desnaturalizó las pruebas, cuando hace constar en el folio 98 de la sentencia recurrida que la única tachadura del acto atacado se verifica en el nombre y no en la cantidad de área transferida, por lo que consideró que el juez de primer grado desnaturalizó y distorsionó los elementos de prueba; sin embargo, se verificó dicha tachadura también en la cantidad de área vendida, en las declaraciones dadas en audiencia de fecha 15 de septiembre del 2011, donde el mismo recurrido Faustino Mosquea y su abogado declararon que la esposa del recurrido había pagado los impuestos en cuanto a la totalidad del inmueble y luego tuvieron que borrarla porque era menos la cantidad que tenía el señor Alberto Tejada Estévez, situación que se encuentran transcrita en dicha acta; asimismo, alega la recurrente que la Corte que desnaturaliza la prueba documental o literal, consistente en la Declaración Jurada rendida por el señor Alberto Antonio Tejada donde éste hace constar que vendió tanto a la señora María Luisa Mármol como al señor César Faustino Mosquea, y que como ambos ocupan sus porciones deben ponerse de acuerdo a los fines de la expedición del nuevo título; sin embargo, más adelante de la sentencia recurrida, los jueces de la Corte a-quá hacen constar *“en virtud del artículo 1315 del Código Civil “el que alega un hecho debe de probarlo” y que en este caso la recurrente lo que depositó fue una fotocopia del acto de venta en primer grado y en segundo grado no aportó ningún elemento nuevo que le sirviera de apoyo a su demanda, ...además de que no ocupa el terreno en cuestión”*; finalmente alega la recurrente que la Corte a-quá hizo constar que se evidenció en las declaraciones dadas en audiencia por el propietario original el señor César Faustino Mosquea es un adquirente de buena fe, cuando en realidad el vendedor expresó que ambas partes le compraron, y reiteró en más de una ocasión que puso al hoy recurrido, señor César Faustino Mosquea, al tanto de la venta realizada a la hoy recurrente señora Luisa María Mármol; y añade la parte recurrente que la Corte desnaturalizó los hechos y los documentos al establecer de que el señor Alberto Antonio Tejada vendió la totalidad de sus derechos dentro de la parcela objeto del litigio, es decir la cantidad de 5,492 metros a favor del señor César Faustino Mosquea, cuando dicho vendedor estableció que le vendió a la señora María Luisa Mármol la cantidad de 3,858 metros cuadrados, y el resto a favor del señor César Faustino Mosquea, es decir la cantidad de 1,634 metros cuadrados; evidenciándose de todo esto, una distorsión de los documentos presentados, tanto de la declaración jurada realizada por el vendedor como del informe de la agrimensora actuante en el caso, donde se pudo constatar las dos porciones ocupadas por ambos compradores, entre otras verificaciones;

Considerando, que en adición a todo lo antes señalado, la recurrente expone, en cuanto a la contradicción y falta de base legal, que existe contradicción en la sentencia, en razón de que le fue rechazado al hoy recurrido un medio de inadmisión por falta de calidad, en virtud de que si ciertamente la Dra. Luisa María Mármol no tiene derechos registrados en la parcela, también es verdad que ella tiene un derecho registrable, lo que es contradictorio; que por otra parte, considera la recurrente que la sentencia incurre en el vicio de falta de base legal

al admitir como bueno y válido un acto con alteraciones probadas y discutidas en audiencia, procediendo la Corte a-qua a fallar tomando como base un acto ilícito, no obstante haber declarado el vendedor que no vendió a dicho comprador la totalidad del inmueble; por tanto, alega la recurrente, dicho acto es nulo por no cumplir con el mandato del artículo 1108 del Código Civil, y la Corte no tomó en cuenta el acto de venta de la señora Luisa María Mármol, que aunque fuera presentado en una fotocopia del certificado emitido por el Registro de Títulos, la misma nunca fue atacada por la parte hoy recurrida, ni en ella se ha violentado la ley;

Considerando, que del análisis de los medios de casación presentados, así como del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que componen el presente recurso de casación, se comprueba que en la sentencia impugnada la Corte hace constar, entre otras cosas, para justificar su fallo lo siguiente: 1) que conforme a las declaraciones dadas por el vendedor, señor Alberto Antonio Tejada, según consta en el acta de audiencia que es un documento auténtico con fuerza probatoria, la Corte a-qua que se pudo comprobar que el comprador César Faustino Mosquea es un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, ya que así el vendedor lo acredita; 2) que de conformidad con lo que establece el artículo 1328 del Código Civil dominicano, relativa a la fecha cierta contra los terceros, que se computa a partir de su transcripción y en tal virtud el señor César Faustino Mosquea registró el inmueble ante el Registro de Títulos en fecha 3 de marzo del año 2004; 3) que, la señora María Luisa Mármol depositó una fotocopia del acto de venta donde adquiere los derechos hoy reclamados y que no aportó ningún elemento nuevo en apoyo a su demanda d) que, la indicada compradora además, no gestionó el registro de su venta, ni ocupa el terreno en cuestión;

Considerando, que del análisis del acta de audiencia de fecha 15 de septiembre del año 2011, que reposa en el expediente formado en el presente recurso y que la Corte a-qua hace constar en la sentencia hoy impugnada, se evidencia lo siguiente: a) que el señor Alberto Antonio Tejada, declara que le vendió al señor César Faustino Mosquea mediante acto de venta de fecha 19 de febrero del año 2004; que él adquiere esos derechos por compra y al momento había una casita de la señora María Luisa Mármol, a quien le hizo un contrato de venta; b) que ratifica que le vendió tanto a la señora María Luisa Mármol como al señor César Faustino Mosquea; c) que, le vendió primero a la señora María Luisa Mármol, pero no le entregó el certificado de título para realizar la rebaja; d) que, sí le entregó el título al señor César Faustino Mosquea y que le informó a éste que le había vendido a la señora María Luisa Mármol y que dichos terrenos estaban divididos; e) que, por otra parte el señor César Faustino Mosquea negó que se le haya informado sobre esa venta, y que le vendieron todo el terreno, que estaba la casita y estaba allí el terreno dividido, pero que la señora María Luisa Mármol no la ocupa;

Considerando, que según consta, mediante el cuestionamiento realizado por uno de los jueces de la Corte a-qua, en la audiencia indicada, se evidenció que el señor César Faustino Mosquea declaró que la señora María Luisa Mármol era esposa de su tío; que también dijo que él reside en el lugar de ubicación del terreno en litis, y tenía conocimiento que el padre de la señora María Luisa Mármol ocupaba dichos terrenos y que lo tenía cercado, pero que al morir el padre, lo abandonaron, y que él no sabía que la señora María Luisa Mármol había firmado un acto de venta; que, por otra parte, de un levantamiento parcelario dentro del ámbito de la parcela en cuestión, ordenado por el Tribunal Superior de Tierras, se evidenció que la parcela núm. 114 del Distrito Catastral 10 de Guayubín, tiene tres ocupaciones; a) de la señora María Luisa Mármol, quien ocupa un área de 748.29 mts., con una casa de madera y zinc; b) una porción ya deslindada de 340 metros a favor del señor Cecilio Lozada Mejía; c) y el área restante de la parcela ocupada por el señor César Faustino Mosquea, con una casa de block, techo de concreto y piso de mosaico y un cultivo de plátano; que asimismo, de las investigaciones que realizara la agrimensora designada, Nicolasa Infante, se pudo constatar además que fue el antiguo propietario del inmueble, señor Juan Pimentel Taveras quién permitió que los señores Lucrecia María Mármol y el señor José Francisco Castellanos, padres de la hoy recurrente, señora María Luisa Mármol ocuparan dichos terrenos;

Considerando, que de lo verificado mediante los documentos anteriormente indicados, se desprende que el vendedor del caso de que se trata hace constar y ratifica que vendió a ambas partes una porción de terreno, e informó reiteradas veces, incluyendo en el acta de declaración jurada de fecha 15 de septiembre del año 2006, que había informado al señor César Faustino Mosquea que le había vendido a la señora María Luisa Mármol una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela objeto de litis; por lo que la información contenida en los

documentos que integran el presente expediente, se contraponen o contradicen con los razonamientos o consideraciones expuestos por la Corte a-qua, que dijo haber determinado que el señor César Faustino Mosquea es un tercer adquirente de buena fe por las declaraciones dadas por su vendedor;

Considerando, que la desnaturalización consiste en atribuir a un hecho o un documento, un alcance o sentido distinto al que realmente tiene el hecho o documento analizado, dándole a los mismos una interpretación que sobrepasa los límites de su propia naturaleza; que en tal sentido, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verifica que en la especie existe una contradicción e incompatibilidad entre el contenido de las notas de audiencia, en relación a las declaraciones dadas por el vendedor, señor Alberto Antonio Tejada, las cuales tenían relevancia trascendental, en razón de que como el contrato de venta que éste le realizara al señor César Faustino Mosquea tenía algunas tachaduras, sumado a que existían cuestionamientos en cuanto al área vendida, la declaración del vendedor resultaba determinante para la solución del caso, ya que dadas las circunstancias, permitían contraponer las declaraciones de las partes frente a lo convenido en un contrato escrito; que al no haber realizado esto, se evidencia que los jueces de fondo le dieron a la situación en cuestión, una interpretación que no se corresponde con los hechos acontecidos en el presente asunto;

Considerando, que en la especie, para determinar si el comprador Cesar Faustino Moquea es adquirente de buena fe, no solamente hay que considerar el hecho de que haya comprado a la vista de un certificado de título y que la venta de que se trata se haya ejecutado ante la oficina del Registro de Títulos, sino que los jueces debieron valorar además el hecho de que el señor Mosquea tenía conocimiento desde antes de la venta, de que el terreno donde se encuentra la mejora, estaba ocupado anteriormente por los padres de María Luisa Mármol, hoy recurrente, y que el vendedor del inmueble había declarado que le había puesto en conocimiento a su comprador, Cesar Faustino Mosquea, sobre la venta de dicha porción de terreno a favor de la señora María Luisa Mármol, y por ende, estos elementos también debieron ser valorados por los jueces previo a considerar al señor Cesar Faustino Mosquea como adquirente de buena fe; que la mala fe es un elemento de hecho que se retiene en base al comportamiento que haya tenido una parte antes, durante y después de lo convenido;

Considerando, que por otra parte, el hecho de que el acto de venta de la señora María Luisa Mármol haya sido depositado en fotocopia, y estás en principio no son admitidas como elementos de pruebas fehacientes, esto no impedía que el contenido de dicho documento fuera valorado, en razón de que el propietario original y vendedor del inmueble, señor Alberto Antonio Tejada, ratificó mediante declaración jurada de fecha 15 de septiembre del año 2006, así como en audiencia oral, pública y contradictoria ante los jueces de fondo, que le había vendido a la hoy recurrente y que ésta ocupaba el inmueble; que si bien los jueces están investidos de un poder soberano de apreciación de los hechos y documentos presentados ante ellos, que le permite forjar su íntima apreciación, esto es a condición de que no incurran en desnaturalización, como se ha podido comprobar en el presente caso al analizar las notas de audiencia de fecha 15 de septiembre del 2011, y la Declaración Jurada del año 2006, antes indicadas y depositadas ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; en consecuencia, procede casar la sentencia recurrida;

Considerando, que de conformidad con la parte in fine del párrafo 3ero., del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación las costas podrán ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

Por tales motivos, Primero: Casa la sentencia dictada el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en relación a la parcela núm. 114 del Distrito Catastral núm. 10, del Municipio de Guayubín, Provincia de Montecristi, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Noreste; Segundo: Compensa las costas.

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 3 de febrero de 2016, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín. Mercedes A.

Minervino, Secretaria General.

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.