

**SENTENCIA DEL 30 DE MARZO DE 2016, NÚM. 49**

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 15 de abril de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: Hynaja, C. por A.

Abogados: Dr. Bolívar R. Maldonado Gil y Licda. Ruth N. Rodríguez Alcántara.

Recurridos: Domingo Peña y compartes.

Abogados: Licdos. Rafael Feliz Ferreras, Leonel Angustian Marrero, Confesor Antonio D' Oleo Félix y Jorge Márquez Sánchez.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 30 de marzo 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 Hynaja, C. por A., sociedad comercial, organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en el Distrito Nacional, representada por Humberto Enrique Peña Peláez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1682372-5, domiciliado y residente en el Distrito Nacional, Jorge Enrique Peña Peña, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0117335-9, domiciliado y residente en el Distrito Nacional y Arelis Lidia Peláez Lora De Peña, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0117338-3, domiciliada y residente en el Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 15 de abril de 2014, 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. Rafael Ferrera, por sí y por los Licdos. Leonel Angustia y Confesor Félix, abogados de los recurridos Domingo Peña y compartes;

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 17 de julio de 2014, suscrito por el Dr. Bolívar R. Maldonado Gil y la Licda. Ruth N. Rodríguez Alcántara, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0071456-7 y 001-1480558-3, 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 29 de agosto de 2014, suscrito por los Licdos. Confesor Antonio D' Oleo Félix, Rafael Feliz Ferreras, Jorge Márquez Sánchez y Leonel Angustian Marrero, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 018-0030435-2, 018-0035592-5, 001-0114884-9 y 001-1007663-5, respectivamente, abogados de los recurridos;

Que en fecha 17 de febrero de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, 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 28 de marzo 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, a los magistrados Robert C. Placencia Alvarez 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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que se refiere constan como hechos precisos los siguientes: **a)** que en relación con la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Venta) en el Solar núm. 8, Manzana 19-B, del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio de Barahona, el tribunal de tierras de jurisdicción original de dicha ciudad, debidamente apoderado para decidir sobre la misma dictó en fecha 18 de mayo de 2012, la sentencia núm. 01042012000082, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Acoger como al efecto Acoge, la instancia dirigida a este tribunal en fecha 8 de febrero del año 2007, por los Dres. Jacobo Peña, Leonel Angustia Marrero, Víctor Gómez Bergés, Lionel Correa y Juan Rosario Contreras, en representación de la razón social Rafael Peña Hijo C. x A. y el señor Rafael Peña Pimentel, así como sus conclusiones de fondo en la Litis sobre Derechos Registrados, en nulidad de venta, referente al Solar núm. 08, Manzana 19-B, del D. C. núm. 1 del municipio de Barahona y en consecuencia anular como al efecto anula la transferencia realizada mediante acto de venta entre los señores Cesar Augusto De la Cruz Carrasco y Andrea De los Santos de la Cruz, venden en su totalidad a favor de Arelis Lidia Peláez de Peña, el solar núm. 8, manzana 19-B del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Barahona, amparado por el Certificado de Título núm. 8732, mediante acto de fecha 1 de septiembre del año 2006, inscrito en el Registro de Título del Departamento de Barahona, en fecha 28 de septiembre del 2006, por consiguiente la transferencia hecha por los señores Arelis Lidia Peláez de Peña y Jorge Enrique Peña a la Cía. Hynaja, C. x A., de fecha 28 de septiembre del año 2006, amparado por el Certificado de Título núm. 8964, referente al solar núm. 8, manzana 19-B del D. C. núm. 1 del municipio de Barahona, en razón de que dicha transferencia se hizo 20 años después de que el señor Rafael Peña Pimentel inscribiera dicha transferencia, según certificación en el libro de inscripciones núm. 2, de fecha 18 de octubre del año 1985, bajo el núm. 933, folio 234, dicho contrato de venta otorgado por el Sr. César A. de la C. y Andrea De los Santos De la Cruz, a favor de la Rafael Peña Hijo y ser violatorio al Principio IV, artículo 90 de la Ley 108-05, artículos 1134, 1315 y 1599, del Código Civil Dominicano y por los demás motivos precedentemente señalados, y a la vez se le ordena a la Registradora de Títulos de Barahona, la restitución de dicho Certificado de Título núm. 8964, del D. C. núm. 1 del municipio de Barahona; **Segundo:** Se comisiona al ministerial Angel Lima Guzmán, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para que notifique dicha sentencia a los señores Jorge Enrique Peña Peña, Arelis Lidia Peláez, Humberto Enrique Peña Peláez, Razón Social Hynaja C. por A., y al ministerial Despradel Vásquez, Alguacil de Estrados del Juzgado de Paz de Polo, para que notifique dicha sentencia a los señores Razón Social Rafael Peña Hijo, C. por A., Rafael Peña Pimentel, Belkis del Corazón de Jesús Peña Peña, Raudaliza Peña Peña, Maria Altagracia Peña Peña y Jacobo Peña Peña, en cumplimiento a la resolución dictada por la Honorable Suprema Corte de Justicia, donde dichos ministeriales deben dar apoyo a la jurisdicción inmobiliaria hasta tanto se nombre dichos ministeriales; **Tercero:** Ordenar como al efecto Ordena a la Registradora de Títulos de Barahona, levantar cualquier oposición sobre el solar que se encuentre anotada, referente a la presente Litis sobre Derechos Registrados"; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 5 de septiembre de 2012, por la compañía Hinaja C. por A., Humberto Enrique Peña Valdez, Jorge Enrique Peña Peña y Arelis Lidia Peláez Lora, por intermedio de sus abogados, Dr. Bolívar Maldonado Gil y Licda. Ruth Rodríguez, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 15 de abril de 2014, la sentencia objeto del presente recurso de casación, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Declara en cuanto a la forma, bueno y válido el recurso de apelación incoado en ocasión de la sentencia núm. 0104201000082, de fecha 18 de mayo del 2012, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Barahona, interpuesto en fecha 5 de septiembre del 2012 por la compañía Hinaja, C. por A., y los señores Humberto Enrique Peña Valdez, Jorge Enrique Peña Peña y Arelis Lidia Peláez Lora en contra de la entidad Rafael Peña Hijo C. por A., y a los señores Dolores Peña Montes de Oca y Domingo Peña, por ser conforme al derecho; **Segundo:** Rechaza, en cuanto al fondo el indicado recurso por las

razones expuestas; **Tercero:** Modifica la ultima parte del ordinal Primero de la decisión apelada, por entender como una confusión del tribunal, el haber reconocido los derechos sobre el solar 8, manzana 19-b, Distrito Catastral 1 de Barahona, a favor de Rafael Peña, cuando la propietaria es la entidad Rafael Peña Hijo, C. por A., representada por el indicado señor; en consecuencia, el indicado ordinal deberá decir en lo adelante en las últimas cuatro líneas lo siguiente: “[...], y a la vez se le ordena a la Registradora de Títulos de Barahona, la restitución de dicho Certificado de Título núm. 8964, el cual está inscrito a nombre de Hynaja, C. por A., a favor de la entidad Rafael Peña Hijo, C. por A., referente al solar 8, manzana 19-B, Distrito Catastral 1 del municipio de Barahona”; **Cuarto:** Confirmar en los demás aspectos la sentencia recurrida; **Quinto:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas generadas en esta instancia, según los motivos dados, en beneficio de los abogados de la parte recurrida, Rafael Félix Ferreras, Jorge Marquez y Confesor Antonio De Oleo”;

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes invocan seis (6) medios contra la sentencia impugnada: **Primero:** Violación al artículo 2 de la Ley núm. 3-02 sobre Registro Mercantil; **Segundo:** Violación a los artículos 39 y 44 de la Ley núm. 834 de 1978; **Tercero:** Violación al artículo 403 del Código de Procedimiento Civil y al artículo 2052 del Código Civil; **Cuarto:** Violación a los artículos 69 y 73 de la Constitución de la República Dominicana. Violación al derecho de defensa. Violación al principio de indivisibilidad de las partes; **Quinto:** Desnaturalización de documentos. Desnaturalización y errónea interpretación de los hechos de la causa; **Sexto:** Violación a los artículos 1134 y 1341 del Código Civil. Violación al artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana. Violación al Principio IV de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario”;

### **En cuanto a la inadmisibilidad del recurso;**

Considerando, que la parte recurrida en su memorial de defensa presenta conclusiones principales en el sentido de que sea declarado inadmisibile el presente recurso de casación y para fundamentar su pedimento alega que los recurrentes no cumplieron con los requisitos contemplados por el artículo 5 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, ya que no depositaron ni notificaron a las partes recurridas copia certificada de la sentencia impugnada;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por la parte recurrida para fundamentar su pedimento de inadmisibilidad del presente recurso, esta Tercera Sala entiende que dicho argumento carece de sustentación legal, ya que el indicado artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación al referirse a las formalidades previstas a pena de inadmisibilidad para la interposición de este recurso expresa, de manera categórica, que en materia inmobiliaria “No será necesario acompañar el memorial de casación con la copia de la sentencia recurrida, ni con los documentos justificativos del recurso...”; que por lo tanto, al no preverse este requisito para la materia inmobiliaria resulta evidente que la parte recurrente no tenía la obligación de depositar la copia certificada de la sentencia recurrida por no ser ésta una condición sustancial para la interposición válida de su recurso, contrario a lo expuesto por la parte recurrida, lo que conduce a que esta Tercera Sala proceda a rechazar su pedimento de inadmisibilidad por ser improcedente y mal fundado, sin que tenga que hacerse constar en el dispositivo de la presente sentencia, lo que habilita para examinar el presente recurso;

### **En cuanto al recurso de casación;**

Considerando, que en el primer medio de casación los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: “Que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central al dictar su sentencia, en vez de reconocer la fuerza y valor probatorio que posee el Registro Mercantil de la compañía Rafael Peña e Hijo, C. por A., donde se establece que el gerente general de dicha sociedad lo es el señor Jorge Enrique Peña Peña, dicho tribunal violando el artículo 2 de la Ley núm. 3-02 sobre Registro Mercantil, procedió a reconocer en su sentencia como representante de dicha compañía al señor Rafael Peña Pimentel, validando una asamblea que el mismo prefabricó y que ni siquiera fue depositada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, por encima del mencionado Registro Mercantil que tiene fe pública y que prueba que el gerente general es el señor Jorge Enrique Peña; que dicho tribunal no podía establecer que como no existía sentencia que haya declarado la nulidad de esta asamblea debía darle toda la credibilidad, ya que dichos jueces no observaron que dicha asamblea de fecha 15 de diciembre de

2006, no es ninguna asamblea que real y efectivamente haya celebrado la sociedad Rafael Peña e Hijo, pues no fue suscrita por sus actuales socios, sino que tan solo fue dolosamente utilizado el nombre de dicha sociedad con el objeto de prevalerse de él en la litis sobre derechos registrados, como al efecto se hizo, por lo que este documento llamado asamblea no puede estar por encima de lo que establece el Registro Mercantil que es el que tiene un valor probatorio y oponible ante los terceros”;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte que para atribuirle credibilidad a la Asamblea General de Accionistas que le otorgaba poder especial al socio fundador Rafael Peña Pimentel para interponer la presente litis a nombre de la compañía Rafael Peña e Hijo y descartar la Certificación del Registro Mercantil que establecía que el presidente de esta compañía no era este señor, sino que lo era el señor Jorge Enrique Peña Peña, el Tribunal Superior de Tierras se fundamentó en las razones siguientes: *“a) que la naturaleza de la demanda originalmente intentada por la entidad Rafael Peña e Hijo, C. por A., es contra la compañía Hinaja, C. por A., su presidente el señor Humberto Enrique Peña Valdez, el señor Jorge Enrique Peña Peña, administrador de la demandante y la señora Arelis Lidia Peláez Lora, con el objeto de que el tribunal anule el acto de venta de fecha 30 de junio de 1985, inscrito en fecha 22 de junio de 2005, con lo que la compañía demandante pretende que el inmueble en litis retorne al patrimonio de la misma; con lo que procura proteger el interés de la sociedad, administrada por el señor Jorge Enrique Peña Peña, a quien se le acusa de disponer en su provecho personal de los bienes de la compañía para defraudar los intereses de la misma y de los demás accionistas; b) que a la fecha en que los actos impugnados fueron realizados se encontraba vigente el título tercero del Código de Comercio relativo a las sociedades comerciales, cuyo artículo 32 establecía la responsabilidad de los administradores de la ejecución del mandato recibido y que en caso de actuaciones fraudulentas por parte de éstos, el artículo 55 de dicho código permitía la interposición de la acción en responsabilidad social (acción “ut universi”), y como lo que se procura es la reintegración del inmueble a la sociedad demandante, la legitimada principal para accionar en justicia es la misma sociedad, a cuya asamblea le corresponde decidir quién habrá de representarla en los casos como el que estamos analizando, aunque de manera subsidiaria, también están legitimados para accionar, los propios accionistas y los acreedores sociales quienes en estos casos actuarán en representación de los intereses de la sociedad y no de sus propios intereses (acción social “ut singuli”); c) que no puede obviarse la causa de la demanda invocada, que en este caso lo es la simulación de actos celebrados por el administrador de la compañía familiar, con el fin de defraudar los derechos de los demás socios, a su vez hermanos del demandado, por lo que no existiendo constancia que el acta de asamblea haya sido discutida judicialmente ni declarada su nulidad por un tribunal competente para ello, este tribunal la reconoce como válida y justifica el poder del señor Rafael Peña Pimentel para representar a la compañía demandante, ya que tratándose de una demanda contra quien figura como presidente de la compañía en el Certificado de Registro Mercantil no puede priorizarse este último documento, cuando existe asamblea posterior que implícitamente lo sustituye, conformada por socios que por efecto reflejo se ven afectados en sus derechos por las actuaciones del administrador de turno”;*

Considerando, que el examen de estas motivaciones indica lo atinada que estuvo la decisión de los jueces del tribunal a-quo al reconocer como válida la representación del señor Rafael Peña Pimentel para interponer la litis sobre derechos registrados a nombre de la compañía Rafael Peña e Hijo, puesto que dichos jueces pudieron establecer que, aunque dicho señor no era el Presidente en ese momento de esta compañía, sino que lo era el señor Jorge Enrique Peña Peña, la causa de la litis era la nulidad de un acto de venta vinculado con maniobras dolosas del indicado señor tendentes a distraer el referido inmueble del patrimonio de la sociedad, en su provecho personal y que por tanto comprometía su responsabilidad ante dicha compañía; tal como fuera establecido por dicho tribunal cuando manifestó en su sentencia que: *“Ante estos casos donde se encuentra comprometida la responsabilidad del administrador en la conducción de los negocios sociales y siendo la compañía la principal lesionada, le corresponde a esta el derecho de accionar en responsabilidad social contra dicho administrador, así como también le corresponde el derecho de decidir, mediante asamblea, cuál será el accionista que la representará en esta acción”;* lo que indica que al estatuir de esta forma dichos jueces dictaron una decisión acertada;

Considerando, que por tales razones esta Tercera Sala entiende que siendo la asamblea de accionistas el órgano supremo de una sociedad comercial, ya que así lo dispone la ley que rige la materia y habiendo establecido

dichos jueces que la asamblea que le otorgó poder al accionista Rafael Peña Pimentel, no fue discutida judicialmente ni declarada su nulidad por un tribunal competente, ésto indica que fue una decisión regular y válidamente adoptada, de donde resulta apegado al derecho que dichos magistrados procedieran a validar este poder de representación otorgado por dicha asamblea, ya que al hacerlo actuó dentro de la esfera de su competencia y por ser la asamblea de accionistas el órgano supremo de la sociedad, sus resoluciones en los asuntos de su competencia obligan a todos los accionistas, aún disidentes y ausentes cuando hayan sido adoptadas conforme a la ley y a los estatutos sociales, lo que fue comprobado en la especie por los jueces del tribunal a-quo cuando expresaron en su sentencia *“que dicha asamblea estuvo conformada por la matrícula de socios que estaban siendo afectados en sus derechos por las actuaciones del administrador”*; así como también pudieron apreciar: *“que todos estos socios que participaron figuran en las copias de los documentos realizados en ocasión de la conformación de la compañía, de lo que se infiere su condición de socios fundadores de la misma”*; por lo que, resulta evidente que dichos magistrados se fundamentaron en elementos de peso que permitieron que se formaran su convicción de aceptar lo decidido en esta asamblea y por vía de consecuencia, reconocer la validez de dicho poder de representación concedido al indicado socio para interponer la litis a nombre de la compañía Rafael Peña Hijo;

Considerando, que por consiguiente, al establecer en su sentencia que *“priorizaba la fuerza probatoria de esta resolución asamblearia frente a la certificación del registro mercantil”*, el Tribunal Superior de Tierras no incurrió en la violación del artículo 2 de la Ley de Registro Mercantil como pretenden los hoy recurrentes, ya que el valor probatorio del Registro Mercantil es con respecto a la acreditación de la compañía ante los terceros y no frente a los socios, por lo que en modo alguno puede considerarse que una Certificación del Registro Mercantil pueda estar por encima de un asunto interno de los socios que solo puede ser decidido por éstos en asamblea, al tratarse de la representación de la sociedad para actuar en justicia en responsabilidad social contra el socio administrador, siendo esta decisión de la asamblea vinculante para todos ellos, por ser expresión de la democracia y del *“affectio societatis”* (vínculo de colaboración societaria), que debe existir en el funcionamiento de toda sociedad comercial; tal como fue apreciado por dichos jueces, que al rechazar la excepción de nulidad propuesta por los hoy recurrentes en la que cuestionaban la calidad del socio Rafael Peña Pimentel para representar a dicha compañía en la litis por ella interpuesta, dictaron una sabia decisión y por tanto se rechaza el primer medio por improcedente y mal fundado;

Considerando, que en el segundo medio los recurrentes alegan, que el tribunal a-quo al aceptar el poder del señor Rafael Peña Pimentel para representar a dicha compañía en la presente litis, incurrió en la violación de los artículos 39 y 44 de la Ley núm. 834 de 1978, al no observar que dicha compañía no otorgó el cuestionado poder y que la falta del mismo se encuentra sancionada con la nulidad, tal y como lo dispone el artículo 39, ya citado, por lo que la litis en cuestión estaba afectada de una irremediable irregularidad de fondo que sufraga su aniquilamiento en justicia; que el señor Rafael Peña Pimentel no solo carece de poder de representación de dicha compañía para esta litis, sino que tampoco tiene calidad para intervenir como gerente de la misma, lo que indica que no tiene calidad para representarla y esto hace inadmisibles dichas litis, contrario a como fue establecido por dicho tribunal, que al obviar la consecuencia jurídica de la falta de calidad de Rafael Peña Pimentel para demandar en nombre de la sociedad, estableciendo que la falta de calidad solo afecta los derechos del actor y no de quien lo representa, incurrió en la violación del artículo 44 de la indicada ley;

Considerando, que esta Tercera Sala puede apreciar que este medio está estrechamente vinculado con lo que fue juzgado en el medio anterior y en ese mismo sentido estuvo dirigida la decisión del tribunal a-quo, ya que al examinar la sentencia impugnada se puede advertir que para rechazar el incidente planteado por los entonces apelantes y hoy recurrentes donde solicitaban que fuera declarada inadmisibles las litis por falta de calidad del señor Rafael Peña Pimentel para ostentar la representación de la entidad Rafael Peña Hijo, C. por A., dicho tribunal estableció el razonamiento siguiente: *“Que también la recurrente, entonces demandada, de manera subsidiaria solicita que se declare inadmisibles la demanda por falta de calidad del señor Rafael Peña Pimentel, para ostentar la representación de la entidad Rafael Peña Hijo, C. por A.; en ese sentido, de acuerdo a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978, supletoria en esta materia, la falta de calidad afecta los derechos del actor,*

*no de quien lo representa. En este caso, quien actúa o demanda es la entidad Rafael Peña Hijo, C. por A., y no el señor Rafael Peña Pimentel, por lo tanto, si lo que invoca es que no puede representar a la compañía, esto se regula por el artículo 39 de la misma ley, que regula las excepciones irregularidades de fondo, lo que ya fue examinado y decidido, admitiendo como válida la asamblea que lo designa para representarla en el caso concreto que estamos analizando, y a cuyas motivaciones remitimos”;*

Considerando, que el examen de estas motivaciones establecidas por el tribunal a-quo pone de manifiesto, que al decidir en este sentido dicho tribunal no incurrió en la violación de los artículos 44 y 39 de la Ley núm. 834 de 1978 como ha sido invocado por los hoy recurrentes, ya que tal como fue considerado por dichos jueces, el artículo 44 no tiene aplicación en la especie puesto que lo cuestionado no era la falta de calidad del actor, que en este caso es la compañía como sujeto de derecho con capacidad para actuar en justicia para la protección de sus intereses, sino que lo discutido era la calidad del que actuaba como representante de dicha compañía en la litis, alegándose que no tenía poder para esta representación, situación que tal como fue precisado por el tribunal a-quo cae bajo el imperio del artículo 39 de dicha ley al regular la nulidad de los actos por irregularidades de fondo, dentro de las que se encuentra *“la falta de poder de una parte o de una persona que figura en el proceso como representante de una persona moral...”*; que al confrontar esta disposición con el planteamiento de inadmisibilidad fundado en el alegado medio de que el señor Rafael Peña Pimentel no tenía calidad para representar a la indicada compañía, el tribunal a-quo procedió de forma coherente a rechazarlo, sin incurrir en la violación del indicado artículo 39, puesto que previamente había establecido la validez de la asamblea que le otorgó poder a dicho socio para ejercer esta representación, respaldando su sentencia con motivos convincentes que la justifican y que por vía de consecuencia también respaldan su parecer en cuanto a la inadmisibilidad por falta de calidad desestimada por dichos jueces; en consecuencia se rechaza el medio que se examina por no contener esta sentencia ningún vicio en ese sentido;

Considerando, que en el tercer medio los recurrentes expresan lo siguiente: Que el tribunal a-quo incurrió en la violación de las disposiciones de los artículos 403 del Código de Procedimiento Civil y 2052 del Código Civil que regulan el desistimiento, ya que en fecha 4 de febrero de 2008, la compañía Rafael Peña Hijo, C. por A., debidamente representada por su verdadero gerente, que es el señor Jorge Enrique Peña suscribió con la compañía Hynaja, C. por A., Humberto Enrique Peña Peláez, Jorge Enrique Peña Peña y Arelis Lidia Peláez Lora de Peña, un acuerdo transaccional y desistimiento de la litis en derechos registrados de que se trata, estando dicha compañía representada en este desistimiento por su verdadero presidente como lo es Jorge Enrique Peña Peña según fue certificado en el Registro Mercantil expedido por la Cámara de Comercio y Producción de Barahona, pactándose no solo el desistimiento sino que también solicitó el archivo definitivo del expediente mediante instancia depositada en fecha 14 de febrero de 2008, ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Barahona;

Considerando, que al examinar dicho desistimiento el Tribunal Superior de Tierras estableció en su sentencia lo siguiente: *“Que la parte recurrente, de manera subsidiaria para el caso de que no se acogieran la nulidad y la inadmisibilidad ya analizadas, pide al tribunal que libre acta del acuerdo transaccional y desistimiento de la litis que motivó la sentencia hoy recurrida, indicando que sobre este aspecto no se refirió el tribunal de primer grado. En efecto, el juez de primer grado no se refiere al acto de transacción y desistimiento, suscrito en fecha 4 de febrero del 2008, favor de la compañía Hinaja, C. por A., pero tampoco consta en la sentencia ni en las actas que reposan en el expediente, que recogen las incidencias de las audiencias celebradas en fechas 3 de agosto del 2007, 7 de septiembre del 2007, 18 de octubre del 2007, 20 de noviembre del 2007 y 4 de enero del 2008, que le haya sido presentado al tribunal este pedimento. Por el contrario, se evidencia que la supuesta transacción se realizó después de celebrada la última audiencia, de lo que resulta que se trata de un pedimento nuevo en grado de apelación; que a ésto se suma el hecho de que el acto de transacción y desistimiento, suscrito en fecha 4 de febrero del 2008, a favor de la compañía Hinaja, C. por A., fue acordado con el señor Jorge Enrique Peña Peña, en su supuesta condición de representante de la entidad Rafael Peña Hijo, C. por A., quien lo demanda y acusa de actuaciones en perjuicio de su patrimonio y el de los demás socios, por lo que en esas condiciones no es posible librar acta o validar el documento que contiene la transacción y el desistimiento de las acciones legales contra el mismo señor Jorge*

*Enrique Peña Peña y los señores Arelis Lidia Peláez Lora y Camilo Rafael Peña, como lo solicitan los recurrentes, por cuanto ésto significaría dejar en indefensión a la entidad demandante cuando estén sustentadas en actuaciones fraudulentas de sus administradores, por lo tanto se desestima el pedimento”;*

Considerando, que lo transcrito precedentemente revela que el Tribunal Superior de Tierras explicó claramente las razones que justifican por qué rechazó el acto de desistimiento invocado por los hoy recurrentes, ya que el mismo no podía resultar válido y por ende no podía producir ningún efecto jurídico de aniquilamiento de dicha litis como estos pretenden, por una razón lógica y elemental, puesto que, tal como fue establecido por dichos jueces: *“dicho desistimiento fue acordado con el señor Jorge Enrique Peña en su supuesta condición de representante de la entidad Rafael Peña Hijo, C. por A., quien lo demanda y acusa de actuaciones en perjuicio de su patrimonio y el de los demás socios, por lo que en esas condiciones no es posible librar acta o validar el documento que contiene la transacción y el desistimiento de las acciones legales contra el mismo señor Jorge Enrique Peña Peña”;*

Considerando, que por tales razones, esta Tercera Sala entiende que al rechazar el acto de desistimiento por los motivos que constan en esta decisión y que han sido previamente transcritos, el Tribunal Superior de Tierras no incurrió en la violación de los textos legales que regulan esta figura como pretenden los hoy recurrentes, sino que por el contrario actuó apegado al derecho, ya que en la especie dicho desistimiento no podía ser considerado como válidamente acordado por la entonces demandante, por varias razones que se desprenden de lo ponderado por dichos jueces, como son: 1) que la presente litis en nulidad de venta fue originalmente intentada por la compañía Rafael Peña Hijo, en contra de su Presidente Administrador, Jorge Enrique Peña, donde se le demandaba en responsabilidad social por haber distraído bienes del patrimonio de dicha sociedad en su provecho personal, lo que afectaba a la misma y a los demás socios; 2) que para interponer esta litis en responsabilidad social contra dicho administrador fue especialmente apoderado mediante asamblea de dicha compañía, otro de los socios de la misma para que persiguiera la restitución de dicho inmueble al patrimonio de la sociedad, poder de representación que fue validado por los jueces del tribunal a-quo estableciendo motivos que justifican su decisión; 3) que independientemente de que el señor Jorge Enrique Peña Peña figurara como Presidente de dicha compañía en los documentos constitutivos de la misma según la Certificación del Registro Mercantil invocada por los hoy recurrente, el hecho de que mediante la referida asamblea se designara a otro socio para intentar a nombre de la compañía la acción *“ut universi”* en responsabilidad social contra dicho presidente, esto lo inhabilita para suscribir cualquier tipo de transacción o desistimiento a nombre de dicha compañía y con respecto a esta litis, ya que crearía un desequilibrio y atentaría contra las reglas del debido proceso colocando a este señor en la posición privilegiada de ser juez de su propia causa; en consecuencia, se rechaza el medio que se examina por ser improcedente y mal fundado;

Considerando, que en el cuarto medio los recurrentes alegan: *“Que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Barahona, al proceder a anular el acto de venta de fecha 30 de junio de 1985, suscrito entre César Augusto De la Cruz Carrasco, Andrea De los Santos De la Cruz y Arelis Lidia Peláez de Peña sin que estos vendedores hayan sido parte del proceso, violó el derecho de defensa de los mismos así como el principio de contradicción o de igualdad procesal puesto que debieron ser puestos en causa y no lo fueron, lo que a su vez viola el derecho de defensa de los hoy recurrentes por haberse declarado nulo un contrato sin que hayan sido puestas en causas todas las partes contratantes”;*

Considerando, que si bien el presente agravio manifestado por los recurrentes en este medio se dirige contra la sentencia de primer grado y no contra la que es objeto de casación, por referirse a un aspecto que fue confirmado por la sentencia de segundo grado, como lo fue la nulidad de dicho acto de venta y del acto posterior mediante el cual los señores Arelis Peláez Lora y Jorge Enrique Peña Peña le transfirieron el inmueble que supuestamente habían adquirido a la compañía Hinaja, C. por A., por tales esta Tercera Sala entiende procedente ponderar el fondo de dicho medio; Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte que la alegada violación al derecho de defensa y al principio de contradicción invocada por los recurrentes resulta inexistente por las razones siguientes: porque la compañía Rafael Peña Hijo, C. por A., no interpuso la presente litis contra los señores Cesar Augusto De la Cruz Carrasco y Andrea De los Santos, propietarios originales de dicho inmueble y de quienes adquirió dicha compañía demandante, sino que su litis iba dirigida contra la señora Arelis Peláez Lora de Peña,

Jorge Enrique Peña Peña, (quien entonces era el administrador de la demandante) y contra la compañía Hinaja, C. por A., compañía vinculada con los dos primeros, a quienes se les acusaba de orquestar manejos fraudulentos con la finalidad de distraer dicho inmueble del patrimonio de la sociedad en provecho personal del administrador de la misma;

Considerando, que en consecuencia, al estar dirigida la litis contra estos señores y la indicada compañía vinculada y ser objeto de cuestionamiento por parte de los entonces demandantes no solo el acto de fecha 30 de junio de 1985, mediante el cual dichos señores adquirieran el inmueble que posteriormente le vendieron a Hinaja, C. por A. mediante acto de fecha 1ro. de septiembre de 2006, ejecutado el 28 de septiembre del mismo año, esto significa que los propietarios originales, señores César Augusto De la Cruz Carrasco y Andrea De los Santos, no eran los demandados en esta instancia, puesto que al momento de que fuera interpuesta la presente litis no tenían derechos registrados en este inmueble, lo que indica que el hecho de que no figuraran en dicha instancia no implica la violación a su derecho de defensa, máxime cuando el propio tribunal estableció en su sentencia que si los hoy recurrentes entendían que convenía a sus intereses que dichos vendedores fueran puestos en causa pudieron llamarlos en intervención forzosa, lo que no hicieron; que por otra parte al hacer este planteamiento en este medio, los recurrentes han pretendido procurar acciones que no le conciernen, violando con ello el principio de prohibición de actuación por cuenta de otro sin estar debidamente autorizado; que por último y en cuanto a lo que alegan dichos recurrentes de que la sentencia impugnada también violó el derecho de defensa de los mismos, al examinar dicha sentencia se advierte todo lo contrario, ya que hay constancia de que dichos recurrentes tuvieron todas las oportunidades para defenderse, proponiendo excepciones de nulidad, inadmisibilidades y medios de defensa al fondo para sustentar su recurso, que fueron todos respondidos por dicho tribunal, lo que indica que su derecho de defensa estuvo suficientemente garantizado en todo el curso del proceso, por lo que este medio carece de fundamento y se rechaza;

Considerando, que en el quinto medio de casación los recurrentes alegan que la sentencia impugnada incurrió en la desnaturalización de documentos y en una errónea interpretación de los hechos de la causa, ya que procedió a anular el contrato que César Augusto De la Cruz y Andrea De los Santos de la Cruz suscribieron con Arelis Lidia Peláez Lora de Peña de fecha 30 de junio de 1985, es decir, de fecha anterior al suscrito entre aquellos con la compañía Rafael Peña Hijo, C. por A., en fecha 30 de julio de 1985 y supuestamente inscrito con tachaduras en fecha 18 de octubre de 1985, por lo que lejos de servir como base para acoger la litis sobre derechos registrados lo que se justificaba era su rechazo; que dicho tribunal no examinó que el contrato de venta de inmueble suscrito entre César Augusto De la Cruz, Andrea De los Santos De la Cruz y Arelis Lidia Peláez Lora de Peña es de fecha anterior y si con posterioridad a esa fecha estos señores suscribieron otro contrato de venta sobre el mismo inmueble con la compañía Rafael Peña Hijo, C. por A., debió ser este último contrato el que tenía que declararse nulo por dichos jueces, sobre todo cuando dicho tribunal para declarar como bueno y válido este último contrato, se basó simplemente en una declaración que le hicieran dichos vendedores al licenciado Yovanny Manuel De León Pérez en calidad de Notario Público actuante, por lo que todo lo anterior demuestra una marcada desnaturalización de documentos y una errónea interpretación de los hechos de la causa por parte de dicho tribunal, la que se observa cuando juzgó erróneamente que al momento de ser firmado el contrato de venta de inmueble con la señora Arelis Lidia Peláez Lora de Peña ya el inmueble había salido del patrimonio de los vendedores porque ya se lo habían vendido a Rafael Peña Hijo C. por A., lo que no es cierto, ya que el contrato de venta con Arelis Lidia Peláez Lora es de fecha anterior al que fuera suscrito con la compañía Rafael Peña Hijo;

Considerando, que para acoger el acto de venta suscrito en fecha 30 de julio de 1985 entre los señores César Augusto De la Cruz y Andrea De los Santos De la Cruz, como vendedores y la compañía Rafael Peña Hijo, C. por A., como compradora, y por el contrario anular el contrato de venta suscrito el 30 de junio de 1985 entre dichos señores y la señora Arelis Lidia Peláez Lora de Peña, no obstante que éste fue supuestamente suscrito en fecha anterior, el tribunal superior de tierras tomó esta decisión tras valorar los elementos de prueba concurrentes en el presente caso, que permitió que dichos jueces formaran su convicción de la forma siguiente: a) que el contrato suscrito entre los señores César Augusto De la Cruz y Andrea De los Santos De la Cruz, vendedores y la compañía Rafael Peña Hijo, C. por A., compradora fue suscrito en fecha 30 de julio de 1985 e inscrito en fecha 18 de octubre



de 1985, según fue certificado por el Registrador de Títulos de Barahona en fecha 9 de octubre de 2007 donde afirma que el indicado acto de venta figura inscrito en fecha 18 de octubre de 1985 bajo el número 933, folio 234, que el depositante fue el señor Jorge Enrique Peña y que en una intensa búsqueda en los archivos a su cargo no encontró ningún Certificado de Título original expedido a favor de la Rafael Peña Hijo, lo que permitió que el tribunal concluyera que el original de dicho certificado reposa ante el Registrador de Títulos; b) que en el acto descrito figura Jorge Enrique Peña Peña como representante de la compañía compradora y quien es esposo de la otra compradora Arelis Lidia Pelaez Lora; c) que el acto de referencia fue depositado por el propio Jorge Enrique Peña; d) que a pesar de estar inscrito el acto desde el 18 de octubre de 1985, el Registrador de Títulos no llegó a expedir la constancia correspondiente a favor de la compañía Rafael Peña Hijo C. por A. ni dicho administrador que representó a la compañía en esta venta y que depositara el acto para su inscripción hizo diligencia alguna para procurar el correspondiente Certificado de Título, lo que indica que este señor y su esposa no podían ignorar que el inmueble ya había sido adquirido por la compañía que él administraba; e) que el acto de fecha 30 de junio de 1985, fue inscrito en fecha 22 de junio de 2005, por lo que el acto mediante el cual adquirió la compañía Rafael Peña Hijo, aunque se suscribió último fue inscrito primero; f) que por declaración de los vendedores originales, señores De la Cruz, vertidas ante Notario Público que consintieron en firmar nueva vez el acto de venta con fecha atrasada (30 de junio de 1985), porque el señor Jorge Enrique Peña se les acercó en el año 2005 con la falsa información de que el primer acto de venta (suscrito en provecho de la compañía Rafael Peña Hijo en fecha 30 de julio de 1985) se había extraviado, pero que dichos señores en un exceso de confianza consintieron en el año 2005 en firmar un nuevo acto, esta vez en beneficio de la esposa del señor Jorge Enrique Peña y no en beneficio de quien le dio el mandato claro para comprar y transferir, la compañía Rafael Peña Hijo, C. por A.;

Considerando, que todas estas consideraciones apreciadas por el Tribunal a-quo mediante su amplio poder de apreciación para valorar las pruebas indican que al anular el acto de venta de fecha 30 de junio de 1985 y consecuentemente el suscrito en fecha 1° de septiembre de 2006, dichos jueces lo hicieron al comprobar de forma incontrovertible que dichos actos provenían de una secuencia de maniobras dolosas imputables a los señores Jorge Enrique Peña y Arelis Lidia Pelaez Lora, lo que viciaba la transferencia de derechos inmobiliarios que se operó en virtud de los mismos, puesto que dichos jueces pudieron establecer de forma categórica que al momento de que dichos actos fueron inscritos en el registro de títulos, ya se encontraba inscrito desde el 18 de octubre de 1985, el acto de venta mediante el cual adquirió la compañía Rafael Peña Hijo, C. por A., por lo que al ser primero en el registro dicho acto era primero en el derecho, lo que indica que al decidir en este sentido dichos jueces dictaron una correcta decisión sin que se observa que al hacerlo hayan incurrido en desnaturalización, sino que hicieron un uso adecuado de su poder para apreciar las pruebas, fundamentando su sentencia con motivos que resultan congruentes con lo decidido por lo que se rechaza este medio;

Considerando, que por último en el sexto medio de casación los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: “Que el tribunal a-quo incurrió en la violación de los artículos 1134 y 1341 del Código Civil, así como violó el artículo 51 de la Constitución que consagra el derecho de propiedad y el Principio IV de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, ya que menospreció la legalidad, autenticidad y publicidad del Certificado de Título que fuera expedido a favor de Hinaja, C. por A., que es un tercer adquirente de buena fe y dictó su decisión basándose en una supuesta certificación expedida en fecha 6 de noviembre de 2007 por el Registrador de Títulos de Barahona, donde certifica que el contrato de venta suscrito entre los señores de la Cruz y Rafael Peña Hijo, C. por A., figura inscrito en fecha 18 de octubre de 1985, pero en otra certificación anteriormente expedida, el 14 de febrero de 2007 de dicho registro de títulos se establece que en el mismo no se encuentra depositado el original de dicho contrato; no obstante, dicho tribunal utilizó como único medio de prueba para tomar su decisión una simple declaración de dichos vendedores donde expresan haber vendido el inmueble a la indicada compañía Rafael Peña Hijo en fecha 30 de julio de 1985, sin embargo, no le atribuyó el valor probatorio que sobre dicha declaración posee el original registrado del contrato de venta de inmueble suscrito entre los referidos señores y la señora Arelis Lidia Peláez Lora de Peña en fecha 30 de junio de 1985, con firmas autenticadas por Notario Público, lo que viola el artículo 1134 del Código Civil que le atribuye fuerza de ley a las convenciones legalmente formadas, así como viola el artículo 1341 del mismo código, puesto que dicho tribunal procedió a anular dicho contrato de fecha 30 de junio de 1985, así como el del 1° de septiembre de 2006, mediante el cual Arelis Lidia Peláez y Jorge

Enrique Peña le transfirieron a Hinaja C. por A., basándose en una simple declaración de una de las partes; así como también viola el artículo 51 de la Constitución y el Principio IV de la Ley núm. 108-05, al desconocer la protección y garantía que poseen los registros ante la jurisdicción inmobiliaria, ignorando los derechos de Hinaja, C. por A., como tercer adquirente de buena fe, que compró el referido inmueble sobre la base de un Certificado de Título sometido a todos los mecanismos de publicidad existentes en el Sistema Inmobiliario con la fuerza convalidante que le otorga el artículo 90 de dicha ley, por lo que sus derechos no pueden ser afectados”;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por los recurrentes de que el Tribunal Superior de Tierras al dictar su decisión vulneró el artículo 51 de la Constitución, así como el Principio IV de la ley de Registro Inmobiliario desconociendo un derecho de propiedad registrado y adquirido válidamente por un tercer adquirente de buena fe, frente a este alegato y luego de examinar las argumentaciones de la sentencia impugnada esta Tercera Sala entiende que estos alegatos resultan improcedentes y carentes de asidero jurídico, puesto que si bien es cierto que la Constitución en su artículo 51 reconoce y garantiza el derecho de propiedad, lo que es ratificado por el indicado Principio IV de dicha ley, al establecer que todo derecho registrado goza de la protección y garantía absoluta del Estado, no menos cierto es que de dichos textos también se desprende de manera categórica que la adquisición de este derecho de propiedad inmobiliario para que pueda gozar de este carácter imprescriptible y de la garantía absoluta con carácter *erga omnes*, debe ser adquirido de conformidad con las disposiciones de la ley, lo que en la especie no se cumple, puesto que de acuerdo a lo que consta en la sentencia impugnada dicho tribunal al examinar los elementos y documentos del expediente pudo establecer de forma incuestionable: *“Que cuando el acto de fecha 30 de junio de 1985, mediante el cual los señores César Augusto De la Cruz Carrasco y Andrea De los Santos venden a la señora Arelis Lidia Peláez Lora, fue recibido en el Registro de Títulos de Barahona en fecha 22 de junio del año 2005, ya el acto de fecha 30 de julio de 1985, mediante el cual los señores César Augusto De la Cruz Carrasco y Andrea De los Santos venden a la compañía Rafael Peña Hijo, C. por A., estaba inscrito en dicho registro desde el 18 de octubre del año 1985 y por lo tanto el inmueble descrito en el acto de fecha 30 de junio de 1985, recibido en el Registro de Títulos de Barahona en fecha 22 de junio del año 2005, ya había salido del patrimonio de dichos revendedores en virtud del otro acto que desde el año 1985, era oponible a terceros por efecto de la inscripción”*;

Considerando, que en esas condiciones resulta apegado al derecho que los jueces del tribunal superior de tierras procedieran a anular los efectos del cuestionado de fecha 30 de junio de 1985, suscrito por los señores de la Cruz con Arelis Lidia Peláez Lora, puesto que si bien es cierto que el acto mediante el cual adquirió la compañía Rafael Peña Hijo, fue suscrito después, ésto es, el 30 de julio de 1985, no menos cierto es que lo determinante para anular el primero fue que dichos jueces tras apreciar el conjunto de pruebas vertidas ante el plenario, sobre todo la Certificación del Registro de Títulos, pudo establecer de forma incuestionable que el acto suscrito en provecho de la compañía Rafael Peña Hijo, C. por A., en fecha 30 de julio de 1985, fue ejecutado de forma anterior al primer acto, ya que fue inscrito en fecha 18 de octubre de 1985, por lo que este registro hizo que dicho acto estuviera respaldado por toda la fuerza de un derecho válidamente registrado y que por tanto resultara oponible frente a los terceros, tal como fue decidido por dichos jueces, que al fallar de esta forma no incurrieron en la violación de los textos invocados por los recurrentes, sino que por el contrario, tutelaron eficazmente el derecho de propiedad de su legítimo titular, como lo es la compañía Rafael Peña Hijo, C. por A.;

Considerando, que por tanto y contrario a lo argumentado por los hoy recurrentes, esta Tercera entiende que en la especie no puede hablarse de derechos adquiridos de buena fe, ya que no puede invocarse esta condición cuando los derechos reclamados resulten viciados por derivarse de negociaciones dolosas que no han sido efectuadas de conformidad con las disposiciones de la ley, como fue comprobado por los jueces del tribunal a-quo que pudieron establecer que los señores Arelis Lidia Peláez y el señor Jorge Enrique Peña efectuaron una serie de maniobras dolosas para distraer el referido inmueble del patrimonio de la sociedad comercial en la que dicho señor se desempeñaba como administrador, lo que revelaba su deslealtad y falta de probidad, al no conducirse como un correcto hombre de negocios, como lo exige el artículo 28 de la ley de sociedades comerciales, sino que por el contrario, con su actuación dolosa quedó comprometida su responsabilidad frente a dicha compañía, tal como fue comprobado por dichos jueces, que motivaron su sentencia con razones suficientes y pertinentes que

respaldan su decisión;

Considerando, que por último y en cuanto a lo alegado por los recurrentes de que el tribunal a-quo al anular dichos actos de venta desconoció los derechos de Hinaja, C. por A., que es un tercer adquirente de buena fe y que adquirió frente a un Certificado de Título, ante este señalamiento esta Tercera Sala tras examinar lo vertido al respecto en la sentencia impugnada entiende que dicho argumento resulta improcedente, ya que dichos jueces establecieron razones convincentes que demuestran que Hinaja, C. por A., no era un tercer adquirente de buena fe, como pretenden los hoy recurrentes, sino que por el contrario, estaba al tanto de los vicios e irregularidades de dicha venta, y como muestra de esta afirmación basta con transcribir la siguiente motivación expuesta en la sentencia impugnada: *“Que de acuerdo a la certificación dada por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, la compañía Hinaja, C. por A., fue constituida en fecha 13 de enero de 2006 y sus accionistas son Humberto Enrique, Presidente Tesorero, Yohanna Yudelka, vicepresidente, Ana Carolina, secretaria, todos de apellidos Peña Peláez; y Arelis Lidia, Comisario, Sabdy Omar, Bienvenido, todos de apellidos Peláez Lora; de lo que es posible inferir que se trata de una compañía conformada por personas con vinculación familiar muy cercana a los señores Jorge Enrique Peña Peña y Arelis Lidia Peláez Lora, lo que quiebra la presunción de buena fe prevista en el artículo 2268 del Código Civil, pues es obvio que siempre tuvieron conocimiento de que el inmueble adquirido procedía de una actuación dolosa de los señores Jorge Enrique Peña Peña y Arelis Lidia Peláez Lora, por lo tanto la nulidad declarada respecto del acto de fecha 30 de junio de 1985, inscrito en el Registrador de Títulos de Barahona en fecha 22 de junio de 2005, le es oponible a dicha compañía; que por lo indicado, procede confirmar la sentencia recurrida en este aspecto, ya que corresponde declarar nulo el acto de fecha 1° de septiembre del año 2006, suscrito entre los señores Jorge Enrique Peña Peña y Arelis Lidia Peláez Lora (en calidad de vendedores) y la entidad Hinaja, C. por A., por cuanto el derecho que le fuera transferido surge de un acto viciado, declarado nulo por esta misma sentencia, cuya nulidad le es oponible a Hinaja, C. por A., ya que la mala fe se puso en evidencia al conformarse la compañía con relacionados tan cercanos”;*

Considerando, que las motivaciones anteriormente transcritas revelan que el tribunal a-quo estableció razones convincentes que le permitieron destruir la presunción de tercer adquirente de buena fe de que pretendía prevalerse la hoy co-recurrente Hinaja, C. por A., puesto que quedó evidenciado ante dichos jueces que el Presidente Administrador de dicha compañía, señor Humberto Enrique Peña Peláez, así como los demás socios, tenían un grado de parentesco directo con los señores Jorge Enrique Peña Peña y Arelis Lidia Peláez Lora y que dicha señora también tenía un cargo dentro de la indicada compañía, de donde resulta evidente que por el parentesco familiar estos señores no podían desconocer los vicios e irregularidades que giraron en torno a dichas ventas, las que fueron anuladas por el tribunal a-quo tras establecer que los Certificados de Títulos expedidos sobre las mismas se originaron en actos viciados y que por tanto, no generaban consecuencias de derechos al sustentarse en maniobras dolosas por parte del señor Jorge Enrique Peña Peña, de la señora Arelis Lidia Peláez Lora y de Hinaja, C. por A., como sociedad vinculada a estos, con la finalidad de distraer dicho inmueble de manos de su legítima adquirente, la sociedad Rafael Peña Hijo, C. por A.;

Considerando, que por tales razones esta Tercera Sala sostiene el criterio manifestado en decisiones anteriores donde ha dicho que el principio de adquirente de buena fe cede ante los principios de legitimidad y oponibilidad de los derechos ejecutados primero en el tiempo en el Registro de Títulos, como ocurrió en la especie, donde la venta consentida en provecho de la compañía Rafael Peña Hijo, C. por A., fue ejecutada con anterioridad, lo que no permite considerar como tercer adquirente de buena fe a la sociedad Hinaja C. por A., puesto que la ejecución de su venta estuvo viciada al basarse en derechos que no existían puesto que habían salido con anterioridad del patrimonio de su causante; por tales motivos procede rechazar el presente medio así como se rechaza el recurso de casación de que se trata por ser improcedente y mal fundado;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 65 de la ley sobre procedimiento de casación, toda parte que sucumbe en este recurso será condenada al pago de las costas, pero al resultar que en el presente caso, las dos partes sucumbieron por haber sido rechazado el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, esta Tercera Sala entiende que dichas costas deben ser compensadas.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Hinaja, C. por A., Humberto Enrique

Peña Peláez, Jorge Enrique Peña y Arelis Lidia Peláez Lora de Peña, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 15 de abril del 2014, en relación con la Litis en derechos registrados y nulidad de venta, en el Solar núm. 8, manzana 19-B del Distrito Catastral núm. 1 del municipio y provincia de Barahona, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **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 30 de marzo de 2016, años 173° de la Independencia y 153° de la Restauración.

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

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)