
Sentencia impugnada: **Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 18 de marzo del 2014.**

Materia: Tierra.

Recurrentes: Santiago Castillo Then, Juan José Vargas Reynoso y compartes.

Abogado: **Dr. José Abel Deschamps Pimentel.**

Abogado: **Lic. Claudio Pérez.**

SALAS REUNIDAS

Rechazan

Audiencia pública del 14 de diciembre de 2016.
Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 18 de marzo del 2014, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

- 1) Los señores Santiago Castillo Then, Juan José Vargas Reynoso y José Miguel Reyes Mendoza, dominicanos, mayores de edad, provistos de la cédula de identidad y electoral Nos. 056-0074194-5, 056-0059650-5 y 056-0038183-3, respectivamente, domiciliados y residentes en el Municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte;
- 2) Justa Elizabeth Begazo, dominicana, mayor de edad, provista de la cédula de identidad y electoral No. 001-1699834-5, domiciliada y residente en el Distrito Nacional, cónyuge común en bienes del finado Luis Leonidas Lugo Rodríguez;
- 3) Luis Eduardo Lugo Begazo, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad y electoral No. 001-1771127-5, domiciliado y residente en el Distrito Nacional;
- 4) Judith Indhira Lugo, dominicana, mayor de edad, provista de la cédula de identidad y electoral No. 001-172500-7, domiciliada y residente en el Distrito Nacional;
- 5) Elsa Lucía Lugo Begazo, dominicana, mayor de edad, provista de la cédula de identidad y electoral No. 001-1783147-9, domiciliada y residente en el Distrito Nacional;
- 6) Evelyn Gómez Ureña, dominicana, mayor de edad, provista de la cédula de identidad y electoral No. 001-1633356-8, domiciliada y residente en el Distrito Nacional;
- 7) Ingrid Antonia Fernández Fernández, dominicana, mayor de edad, provista de la cédula de identidad y electoral No. 001-1373031-1, domiciliada y residente en el Distrito Nacional, quien actúa en nombre del menor de edad Juan Luis Lugo Fernández;
- 8) Mirla Venecia Rosario Martínez, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral

No. 001-1710720-1, domiciliada y residente en el Distrito Nacional;

9) Angela Mercedes Rodríguez Pineda, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 0011-1410861-6, domiciliada y residente en el Distrito Nacional;

Quienes tiene como abogado constituido al Dr. José Abel Deschamps Pimentel, dominicano, mayor de edad, abogado de los tribunales de la República, identificado con la Matrícula No. 7422-199-89, provisto de la cédula de identidad y electoral No. 047-0059826-3, con estudio profesional abierto en la Avenida Abraham Lincoln No. 597, esquina Pedro Henríquez Ureña, Edificio Disesa, Apto. 303, del Sector La Esperilla, del Distrito Nacional;

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

Visto: el memorial de casación depositado, el 02 de mayo de 2014, ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual los recurrentes interponen su recurso de casación, por intermedio de su abogado, Dr. José Abel Deschamps Pimentel;

Visto: el memorial de defensa depositado, el 20 de mayo de 2014, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo del Lic. Claudio Pérez, quien actúa a nombre y representación del recurrido;

Vista: la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997;

Vistas: las demás disposiciones legales hechas valer en ocasión del recurso de casación de que se trata;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 28 de enero del 2015, estando presentes los jueces: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz y Robert C. Placencia Álvarez, jueces de la Suprema Corte de Justicia; Banahí Báez de Geraldo, Jueza Presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y Blas Rafael Fernández Gómez, Juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General Interina, y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Visto: el auto dictado el ocho (08) de diciembre de 2016, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se llama a sí mismo y en su indicada calidad, y a los magistrados Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Anselmo A. Bello Ferreras, Blas Rafael Fernández Gómez, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Considerando: que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere son hechos constantes los siguientes:

1) Con motivo de una instancia dirigida al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 27 de agosto de 1997, por el señor Rolando Rafael Cortorreal Bernard por intermedio de su abogado Dr. Víctor Manuel Mena Peña en solicitud de que se le reconociera el derecho de propiedad sobre la cantidad de mil doscientos veintiséis metros cuadrados dentro de la Parcela No. 110-REF-780 del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, con sus mejoras; fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el cual dictó su decisión No. 1, de fecha 9 de enero del 2002, cuyo dispositivo aparece más adelante;

2) Con motivo del recurso de apelación interpuesto, intervino la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 04 de abril del 2003, con el dispositivo siguiente:

“Primero: Se rechaza, por improcedente y mal fundado el pedimento incidental plantado en audiencia por la Licda. Tirsa Gómez González y por los motivos que constan en el cuerpo de esta sentencia; Segundo: Se acoge en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos procedentes, el recurso de apelación

interpuesto el 5 de febrero del 2002, por el Dr. Carlos Arístides Aquino Morillo, en representación del Sr. Rolando Rafael Cortorreal, contra la Decisión No. 1 de fecha 9 de enero del 2002, dictado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con relación a la litis sobre derechos registrados que se sigue en la Parcela No. 110-REF-780, Distrito Catastral No. 4, Distrito Nacional; Tercero: Se rechazan las conclusiones vertidas tanto por el Dr. Carlos Arístides Aquino Morillo, como por la Licda. Tirsá Gómez González en representación del Sr. Rolando Rafael Cortorreal, por infundadas y carentes de base legal, y se acogen las conclusiones vertidas por el Dr. Alfonso Roa Colón, en representación del Sr. Luis Leonidas Lugo, por ser conformes a la ley; Cuarto: Se confirma, por los motivos que constan, la decisión recurrida y revisada más arriba descrita, cuyo dispositivo rige de la manera siguiente: “Primero: Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones producidas por el señor Rolando Rafael Cortorreal, representado por el Dr. Víctor Manuel Mena Pérez; Segundo: Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) mantener con todo su valor jurídico, la constancia anotada en el Certificado de Título No. 65-1593, que ampara los derechos de propiedad sobre la Parcela No. 110-REF-780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, expedida a favor de los señores José Miguel Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas, a los derechos que estos pudieran haber transferido a favor de cualquier tercero de buena fe y a título oneroso; b) levantar cualquier oposición que afecte el inmueble objeto de esta decisión como consecuencia de la presente litis”;

3) Que dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión del 14 de julio de 2004, mediante la cual casó la decisión impugnada;

4) Que a los fines de conocimiento del envío dispuesto, fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras, el cual actuando como tribunal de envío, dictó la sentencia, ahora impugnada, de fecha 18 de marzo de 2014, siendo su parte dispositiva la siguiente:

“Primero: Declara regular y válido en cuanto a la forma el Recurso de Apelación interpuesto por el señor Rolando Rafael Cortorreal Benard por intermedio de su abogado, Dr. Carlos Arístides Aquino Morillo, en fecha 05 de febrero del año 2002, en contra de la Decisión No. 1, emitida en fecha 29 del mes de enero del año 2002 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación a la Litis Sobre Derechos Registrados que afecta la Parcela No. 110-Ref-780, Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, por haber sido intentados de conformidad con la normativa legal vigente; Segundo: En cuanto al fondo, acoge, el indicado Recurso de Apelación, así como las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 05 de junio del año 2013, por los Licdos. Claudio Pérez, en representación de la parte recurrente, en consecuencia: A) Revoca la Decisión No. 1, emitida en fecha 29 del mes de enero del año 2002 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala II; B) En cuanto al fondo de la litis sobre derechos registrados incoada en fecha 27 de agosto del año 1997 por el señor Rolando Rafael Cortorreal, en contra de Ana Francisca Carrasco, mediante la cual se alega que el demandante adquirió de buena fe los derechos dentro de la Parcela 110-Ref.-780, Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional y sus mejoras mediante acto de compra venta de fecha 12 de febrero del año 1991, este Tribunal la acoge en todas sus partes por ser justa, reposar en pruebas suficientes en base legal; C) Rechaza, en todas sus partes las pretensiones contenidas en la instancia de fecha 15 de octubre del año 1997 por el señor Luis Leonidas Lugo Rodríguez, así como las conclusiones vertidas por sus continuadores jurídicos según renovación de instancia indicada en este sentencia, señor Justa Elizabeth Begazo de Lugo, y sus hijos Luis Eduardo Lugo Begazo y Elsa Lucía Lugo Begazo; y los señores Evelyn Gómez, Ingrid Antonia Fernández, Mirla Venecia Rosario, Ángela Mercedes Rodríguez y Nancy Josefina Flores, para defender los intereses otros hijos llamados Luis Elpidio Lugo Gómez, Juan Luis Lugo Fernández, Luis Geraldo Lugo Rosario, Luis José Lugo Rodríguez, y Luis Leónidas Lugo Flores, respectivamente, en la audiencia de fecha 05 de junio del año 2013, por intermedio de su abogado Dr. José Abel Dechamps Pimentel, quien además actúa en representación de los señores José Miguel Reyes, Santiago Castillo Then y Juan José Vargas Reynoso, declarándolos terceros adquirentes de mala fe; D) Cancela: Los derechos del señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez, sustentados en el Certificado de Título No. 2001-206 expedido en fecha 15 de enero del año 2001 a su favor; E) Anula: La Resolución de fecha 08 de enero del año 2001, del Tribunal Superior de Tierras, resultando la Parcela 110-Ref-780-Subd-438, DC 4, en relación al deslinde practicado por el señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez; F) Ordena: Al Registro de Títulos del Distrito Nacional restablecer los derechos sustentados en constancia anotada a

*favor del señor Rolando Rafael Cortorreal Bernard, acorde con las generales establecidas en la misma, tal y como originalmente fueron registrados, conforme la constancia anotada número 65-1593 expedida en fecha 16 de julio del año 1996; G) Ordena: A la Dirección Regional de Mensuras Catastrales cancelar en el Sistema Castográfico Nacional la resultante Parcela 110-Ref.-780-Subd-438, DC 4, por los motivos expuestos en esta sentencia; **Tercero:** Declara compensadas las costas del procedimiento por cuanto no han sido solicitadas por la parte que ha obtenido ganancia de causa según se evidencia en el acta de audiencia y cuanto se debe evitar agravar el estado de derecho de una parte en justicia, conforme el espíritu del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil; **Cuarto:** Ordena el levantamiento de cualquier oposición que con motivo de ese expediente se haya generado por ante el Registrador de Títulos correspondiente;*

Considerando: que los recurrentes hacen valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

*“**Primer medio:** violación al principio de la autoridad de la cosa juzgada. Artículos 1350, 1351 y 1352 del Código Civil Dominicano. Artículos 113, de la Ley 834, del 15 de Julio del año 1978; **Segundo medio:** violación a la competencia de atribución de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria. Desconocimiento del principio de excepción a favor de la competencia en materia de procedimiento de embargo inmobiliario. Artículos 3, párrafo I, 10 y 29, de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario; **Tercer medio:** violación al principio de publicidad inmobiliaria. Principios II y IV y el artículo 72, de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. Desconocimiento de la presunción de buena fe en la adquisición inmobiliaria. Artículos 2268 y 2269 del Código Civil Dominicano. Violación al derecho de propiedad. Artículos 51 de la Constitución de la República y 544 del Código Civil Dominicano. Falta de base legal; **Cuarto medio:** desnaturalización de los hechos y circunstancias de la causa. Falsa apreciación de los hechos; **Quinto medio:** falta de motivos. Motivación insuficiente violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; **Sexto medio:** violación al derecho de defensa. Falta de estatuir. Violación al artículo 69 de la Constitución de la República;*

Considerando: que, en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen para su examen y solución, los recurrentes alegan, en síntesis, que:

El tribunal *A quo* hizo caso omiso a lo juzgado por la Tercera Sala de Suprema Corte de Justicia, ya que el mismo era incompetente;

El Tribunal *A quo* no estatuyó sobre las cuestiones específicas de la casación de la sentencia entonces impugnada y que condujo al envío del mismo;

El Tribunal *A quo* incurrió en una mala apreciación de los hechos, lo que desencadenó en una desnaturalización de los mismos;

El Tribunal *A quo* incurrió en falta de motivos al no establecer las causales que llevaron a calificar a un adquirente de mala fe;

Considerando: que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en su sentencia de envío, de fecha 14 de julio de 2004, casó la decisión del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha el 04 de abril del 2003, porque dicho Tribunal debió declararse incompetente para conocer de la litis de la cual fue apoderada;

Considerando: que, tomando en cuenta el motivo esencial de la casación, el Tribunal *A-quo* procedió al estudio y ponderación de cada una de las piezas que conforman el expediente; comprobando los hechos y circunstancias siguientes:

Que según la litis sobre derechos registrados de fecha 27 de agosto del año 1997, interpuesta por el señor Rolando Rafael Cortorreal, en contra de Ana Francisca Carrasco, el demandante alega que adquirió de buena fe los derechos dentro de la parcela 110-Ref.-780, Distrito Catastral No. 4, Distrito Nacional y sus mejoras mediante el acto de compra venta de fecha 12 de febrero del año 1991, adquirido de la demandada y su esposo Amado Cortorreal, entregándosele el original del certificado de título que amparaba los derechos; que en fecha 29 de mayo del año 1996, fue sorprendido con una orden de desalojo, procediendo a notificar oposición a transferencia por ante el Registro de Títulos, al obtener una sentencia civil en defecto en cancelación de derechos y nulidad de

certificado de título;

Que según la copia del contrato de compraventa alegado por el demandante, de fecha 12 de febrero del año 1991, legalizadas las firmas por el Dr. Rafael Tejada Hernández, Notario Público, que ampara la venta del Solar No. 18, de la Manzana B, del Plano Particular, dentro del ámbito de la parcela 110-Ref.-780, Distrito Catastral No. 4, Distrito Nacional, Los Ríos, con una superficie de 1226.27 metros cuadrados, suscrito por los señores esposos Amado Cortorreal y Ana Francisca Carrasco, en calidad de vendedores, el cual fue registrado y expedida la constancia anotada No. 65-1593, a favor de los recurrentes, demuestra que el demandante fue titular de derechos;

Que en el expediente reposa la copia de la certificación del Abogado del Estado, el cual evidencia que dicho funcionario se encontró apoderado de la solicitud de fuerza pública a requerimiento de Rolando Rafael Cortorreal para desalojar a Carlos Rubén Carrasco, lo cual pone en evidencia que dicho señor ejerció la posesión material del inmueble;

Que también reposa en el expediente la copia de denuncia interpuesta por la señora Ana Francisca Carrasco en contra del señor Rolando Rafael Cortorreal por alegada falsedad en el acto de venta precedentemente indicado, la cual fue desestimada en el tribunal correspondiente, según la sentencia penal aportada y que adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada en lo penal;

Que mediante la instancia de fecha 15 de septiembre del año 1996 dirigida al Registro de Títulos, a requerimiento de la señora Ana Francisca Carrasco, fue solicitada la cancelación de inscripciones realizadas sobre el Certificado de Título 6515-95 a favor del señor Rolando Rafael Cortorreal Bernard, sobre sus derechos inscritos en fecha 26 de febrero del año 1993, conforme la copia del certificado de título aportada;

Que según se evidencia en el historial emitidos por el Registro de Títulos del Distrito Nacional de fecha 05 de marzo del año 2004: 1) Encontrándose los derechos registrados aún a favor del señor Amado de Jesús Cortorreal Bernard (en ese momento esposo de Ana Francisca Carrasco), fue inscrito en fecha 15 de febrero del año 1993 el auto dictado por el Presidente de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional que ordena inscribir hipoteca judicial provisional a favor de los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas; 2) En fecha 26 de febrero del mismo año 1993 fue inscrita la transferencia a favor del señor Rolando Rafael Cortorreal, evidenciándose que la transferencia fue inscrita existiendo una hipoteca judicial provisional; 3) En fecha 21 de mayo del año 1996 fue dictada la sentencia No. 4051 para la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Sala Quinta, convirtiendo la hipoteca judicial provisional en definitiva, inscrita en fecha 16 de julio de 1996, sobre los derechos ya registrados a favor del señor Rolando Rafael Cortorreal; 4) Que en fecha 11 de septiembre del año 1996 fue inscrito el Embargo y Denuncia de Embargo, a favor de los acreedores; 5) Que según sentencia de fecha 05 de noviembre del año 1996, del mismo tribunal civil anteriormente indicado se ordenó la adjudicación de los derechos a favor de los persigientes, señores Juan Reyes Santiago Castillo y Juan José Vargas, inscrita en fecha 26 de mayo del año 1997, operando la transferencia y cancelación de los derechos de propiedad del señor Rolando Rafael Cortorreal; 6) Que en fecha 09 de junio del año 2000, estos titulares registrales (adjudicatarios) transfieren sus derechos a favor del señor Luis Leonidas Lugo Rodríguez, inscrito en fecha 21 de junio del año 2000, derechos que a su vez fueron deslindados según la Resolución de fecha 08 de enero del año 2001, del Tribunal Superior de Tierras, resultando la Parcela 110-Ref.780-Subd-438, DC4.

Considerando: que, tomando en cuenta el motivo esencial de la casación, el tribunal *a quo* procedió al estudio y ponderación de cada una de las piezas que conforman el expediente; comprobando también los hechos y circunstancias siguientes:

Que el señor Rolando Rafael Cortorreal interpuso una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación en contra de los señores Juan Reyes, Santiago Castillo, y Juan José Vargas, de cuyo proceso intervino la sentencia de fecha 14 de julio del año 2004 emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, que rechazó la demanda en nulidad de adjudicación incoada por el indicado recurrente en contra de la sentencia No. 9238 de fecha 05 de diciembre del 1996 que adjudica los derechos a favor de los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas.

Que la indicada sentencia fue objeto de un recurso de apelación, dictándose la sentencia civil No. 064, de fecha de fecha 28 de abril del año 2005 de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, la cual dispuso la revocación de la sentencia de apelada, y la nulidad de la sentencia de adjudicación que sustenta los derechos de los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas.

Que esta sentencia a su vez fue recurrida en casación dictándose la sentencia de fecha 18 de noviembre del año 2009 que declara inadmisibile el recurso de casación interpuesto por los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas, en contra del señor Rolando Rafael Cortorreal, lo cual convirtió la sentencia de nulidad de adjudicación en definitiva e irrevocable, consecuentemente, no existe documento jurídico válido que sustente los derechos de estos señores, quienes a su vez habían transferido a favor del señor Luis Leonidas Lugo Rodríguez, inscrito en fecha 21 de junio del año 2000, derechos que fueron deslindados según la Resolución de fecha 08 de enero del año 2001, del Tribunal Superior de Tierras, resultando la Parcela 110-Ref.-780-Subd-438, DC 4.

Que según se evidencia, tenemos un procedimiento definitivo que anula la sentencia de adjudicación, a favor del señor Rolando Rafael Cortorreal, lo cual le restablece sus derechos registrados adquiridos según el contrato de compra venta de fecha 12 de febrero del año 1991.

Que en este expediente también se encuentra fusionada la instancia en litis sobre derechos registrados de fecha 16 de abril del año 1998, suscrita por el señor Luis Leonidas Lugo Rodríguez, dominicano, mayor de edad, cédula No. 001-0253736-2, fallecido y representado por sus continuadores jurídicos conforme renovación de instancia, quien argumenta que la transferencia operada a favor del señor Rolando Rafael Cortorreal es amañada, lo cual ya ha sido objeto de ponderación y decisión por este tribunal, adicionalmente, solicita que sean reconocidos sus derechos al provenir de sentencias civiles que anulan los derechos y de procedimiento de embargo inmobiliario que adjudicó los derechos a sus causantes.

Considerando: que el Tribunal A-quo para fundamentar su fallo consignó que:

“Considerando: Que con relación a las pretensiones del señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez, actualmente representado por sus continuadores jurídicos, este tribunal debe establecer los siguientes criterios: a) Que tal y como ya hemos motivado anteriormente en esta sentencia, por decisión de fecha 14 de julio del año 2004 emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, que rechazó la demanda en nulidad de adjudicación, la cual fue objeto de apelación dictándose la sentencia No. 064, de fecha 28 de abril del año 2005 de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, la cual dispuso la revocación de la sentencia de apelada, y la nulidad de la sentencia de adjudicación que sustenta los derechos de los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas, adquiriendo la autoridad de cosa irrevocablemente juzgada de conformidad con la sentencia de fecha 18 de noviembre del año 2009 que declara inadmisibile el recurso de casación interpuesto por los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas; b) Que al anularse el documento jurídico que origina los derechos de los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas se produce el efecto de restitución de los mismos a favor de su original propietario, señor Rolando Rafael Cortorreal, y en perjuicio del actual titular de derechos registrados, señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez; c) Que los continuadores jurídicos del señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez sustentan también el criterio de que son terceros adquirentes de buena fe, argumentos que este tribunal estima son informados por las razones siguientes: 1.- al examinar los procesos penales que reposan en el expediente se puede comprobar que dicho señor fue parte demanda penalmente en virtud de los derechos aquí discutidos según sentencia penal número 400-2003 de fecha 12 de diciembre del año 2003 dictada por el Segundo Juzgado de la Instrucción del Distrito Nacional, cuya sentencia en su página 12, segundo considerando se lee “Que el señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez al ser interrogado en este juzgado en fecha 1 de noviembre del año 2002, declaró que compró la casa a la señora Ana Carrasco, especificando que la compró a través del abogado de la señora, un tal Figuereo, mientras que al ser interrogada en este juzgado en fecha 9 de noviembre del año 2001 la señora Ana Carrasco declaró que la casa le fue vendida a Lugo por los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas, contradicción que atribuimos a irregularidades llevadas a cabo para transferir el inmueble, puesto que el propio Lugo, según las evidencias, comenzó a ocupar la vivienda cuando aun no se había producido la adjudicación”, sentencia que envió por ante el tribunal criminal a los señores Juan Reyes, Santiago Castillo, Juan José Vargas Reynoso (los adjudicatarios) y al

señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez (adquiriente de los derechos adjudicados) aspecto que para el caso que nos ocupa solamente utilizamos para poner en evidencia su conocimiento y oponibilidad en cuanto a las actuaciones indicadas; 2.- en segundo lugar, de la sentencia que anula la sentencia de adjudicación, en su página 8 se lee que la Corte de Apelación analizó como medio de prueba el acto de compra venta de fecha 09 de junio del año 2000, y en las páginas 12 y 14 de la misma sigue el tribunal valorando actuaciones de este señor, mientras que en su página 15 valora las declaraciones en el plenario, con lo cual queda por demás demostrado su conocimiento pleno de los hechos que rodeaban las actuaciones sobre el inmueble litigioso y que también se le opone el procedimiento de nulidad de sentencia de adjudicación, procediendo declararlo como tercer adquiriente de mala fe; d) Que los continuadores jurídicos del señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez también argumentan que por ante el Tribunal de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Cámara Civil y Comercial fue incoada la demanda en nulidad de Contrato de Venta en contra de los señores Amado de Jesús Cortorreal Bernard y Rolando Rafael Cortorreal donde intervino la sentencia civil número 5329 de fecha 03 de julio del año 1996 que declara la nulidad del contrato de fecha 12 de febrero del año 1993 que sustenta los derechos del señor Rolando Rafael Cortorreal y ordena la cancelación de sus derechos registrados, asimismo, ordena la ejecución del contrato de compra venta a favor de la compañía Reconstructora de Vehículos S.A., que fuera suscrito en fecha 29 de mayo del mismo año; que al examinar el expediente sobre este aspecto, este tribunal tiene a bien exteriorizar el criterio de que ciertamente existe una copia fotostática simple y prácticamente ilegible del documento que argumentan es una sentencia definitiva, sin embargo, es sabido que por aplicación de la ley y la jurisprudencia constante, las copias no hacen prueba alguna, consecuentemente se rechaza este argumento por falta de pruebas, en adición a que dicho documento aun existiese en original no les reconoce ningún tipo de derechos a quienes pretenden prevalerse del mismo”;

Considerando: que del estudio de la sentencia impugnada, contrario a lo planteado por la parte recurrente en casación con relación a que el tribunal *A quo* hizo caso omiso a lo juzgado por la Tercera Sala de Suprema Corte de Justicia, ya que el mismo era incompetente, se advierte que el Tribunal de envío, estableció lo siguiente:

“...que en cuanto al aspecto de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer del fondo de los petitorios originarios, según se advierte en el expediente, al momento de llevar a cabo el procedimiento de embargo inmobiliario ya esta jurisdicción se encontraba apoderada de la demanda en litis sobre derechos registrados entre los antiguos propietarios, señores Amado Cortorreal y Ana Francisca Carrasco (esposos) y el recurrente, siendo en ese lapsus de tiempo cuando paralelamente se producen las indicadas transferencias alegadamente en perjuicio del señor Rolando Rafael Cortorreal, en adición a lo anterior, el procedimiento del embargo inmobiliario fue llevado por ante la jurisdicción naturalmente competente, la cual lo decidió de forma definitiva, incluyendo la nulidad de la sentencia de adjudicación; que los aspectos de derechos que originan el apoderamiento de este Tribunal y las subsiguientes discusiones producto de las inscripciones realizadas resultan de nuestra exclusiva competencia por ser una verdadera litis sobre derechos registrados”;

Considerando: que del estudio de la sentencia impugnada, contrario a lo planteado por la parte recurrente en casación con relación a que el tribunal *A quo* no estatuyó sobre las cuestiones específicas de la casación a la sentencia entonces impugnada y que condujo al envío del mismo, se advierte que el Tribunal de envío, estableció lo siguiente:

“Considerando: Que en relación a la dualidad de procesos comprobada: a) por un lado el procedimiento de embargo inmobiliario que trajo como consecuencia la transferencia de los derechos reclamados en protección por el señor Rolando Rafael Cortorreal, quedando subsiguientemente registrados los derechos a favor de los adjudicatarios, señor Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas, quienes a su vez transfieren a favor del señor Luis Leonidas Lugo Rodríguez, realizando este último el procedimiento de deslinde; b) por el otro lado, el procedimiento de anulación del embargo inmobiliario y adjudicación en perjuicio de los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas lo cual tiene el efecto de revertir la transferencia intervenida nuevamente a favor del señor Rolando Rafael Cortorreal, este tribunal tiene a bien hacer las siguientes constataciones y consideraciones: 1.- Que el señor Rolando Rafael Cortorreal, interpuso una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación en contra de los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas, de cuyo proceso intervino la

sentencia de fecha 14 de julio del año 2004 emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, que rechazó la demanda en nulidad de adjudicación incoada por el indicado recurrente en contra de la sentencia No. 9328 de fecha 05 de diciembre del 1996 que adjudica los derechos a favor de los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas; 2.- Que la indicada sentencia fue objeto de un recurso de apelación, dictándose la sentencia civil No. 064, de fecha 28 de abril del año 2005 de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, la cual dispuso la revocación de la sentencia apelada y la nulidad de la sentencia de adjudicación que sustenta los derechos de los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas; 3.- Que esta sentencia a su vez fue recurrida en casación dictándose la sentencia de fecha 18 de noviembre del año 2009 que declara inadmisibles los recursos de casación interpuestos por los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas, en contra del señor Rolando Rafael Cortorreal, lo cual convirtió la sentencia de nulidad de adjudicación en definitiva e irrevocable, consecuentemente, no existe documento jurídico válido que sustente los derechos de estos señores, quienes a su vez habían transferido a favor del señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez, inscrito en fecha 21 de junio del año 2000, derechos que fueron deslindados según la Resolución de fecha 08 de enero del año 2001, del Tribunal Superior de Tierras, resultando la Parcela 110-Ref.-780-Sudb.-438, DC4; 4.- Que según se evidencia, tenemos un procedimiento definitivo que anula la sentencia de adjudicación, a favor del señor Rolando Rafael Cortorreal, lo cual le restablece sus derechos registrados adquiridos según el contrato de compra venta de fecha 12 de febrero del año 1991; 5.- Que en este expediente también se encuentra fusionada la instancia en litis sobre derechos registrados de fecha 16 de abril del año 1998, suscrita por el señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad electoral No.001-0253736-2, fallecido y representado por sus continuadores jurídicos conforme renovación de instancia, quien argumenta que la transferencia operada a favor del señor Rolando Rafael Cortorreal es amañada, lo cual ya ha sido objeto de ponderación y decisión por este tribunal, adicionalmente, solicita que sean reconocidos sus derechos al provenir de sentencias civiles que anulan los derechos y de procedimiento de embargo inmobiliario que adjudicó los derechos a sus causantes”(sic);

Considerando: que del estudio de los medios de casación planteados por la parte recurrente, advertimos que la situación recurrida nació bajo el amparo de la Ley 1542, sobre Registro de Tierras; por lo que en vista de que los planteamientos deben ajustarse a la legislación que corresponde, nos permitimos desestimar el segundo y tercer medio, por ser planteados erróneamente bajo el amparo de la Ley 108-05, ley que al momento del inicio de la presente litis no se encontraba vigente;

Considerando: que del estudio de la sentencia impugnada, contrario a lo planteado por la parte recurrente en casación con relación a que el Tribunal *A quo* incurrió en una mala apreciación de los hechos, lo que desencadenó en su desnaturalización; ha sido criterio de estas Salas Reunidas el reconocer como facultad de los jueces del fondo apreciar las pruebas que se les aporten y de esa apreciación formar su criterio sobre la realidad de los hechos en que las partes sustentan sus respectivas pretensiones; lo que permite a éstos, entre pruebas disímiles, fundamentar sus fallos en aquellas pruebas que les merezcan más créditos y descartar las que, a su juicio, no guarden armonía con los hechos de la causa;

Considerando: que del estudio de la sentencia impugnada, contrario a lo planteado por la parte recurrente en casación con relación a que el Tribunal *A quo* incurrió en falta de motivos, al no establecer las causales que llevaron a calificar a un adquirente de mala fe, se advierte que el Tribunal de envío, estableció lo siguiente:

“...que los continuadores jurídicos del señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez sustentan también el criterio de que son terceros adquirentes de buena fe, argumentos que este tribunal estima son informados por las razones siguientes: 1.- al examinar los procesos penales que reposan en el expediente se puede comprobar que dicho señor fue parte demandada penalmente en virtud de los derechos aquí discutidos según sentencia penal número 400-2003 de fecha 12 de diciembre del año 2003 dictada por el Segundo Juzgado de la Instrucción del Distrito Nacional, cuya sentencia en su página 12, segundo considerando se lee “Que el señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez al ser interrogado en este juzgado en fecha 1 de noviembre del año 2002, declaró que compró la casa a la señora Ana Carrasco, especificando que la compró a través del abogado de la señora, un tal Figueroa, mientras que al ser interrogada en este juzgado en fecha 9 de noviembre del año 2001 la señora Ana Carrasco declaró que la casa le

fue vendida a Lugo por los señores Juan Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas, contradicción que atribuimos a irregularidades llevadas a cabo para transferir el inmueble, puesto que el propio Lugo, según las evidencias, comenzó a ocupar la vivienda cuando aun no se había producido la adjudicación”, sentencia que envió por ante el tribunal criminal a los señores Juan Reyes, Santiago Castillo, Juan José Vargas Reynoso (los adjudicatarios) y al señor Luis Leónidas Lugo Rodríguez (adquiriente de los derechos adjudicados) aspecto que para el caso que nos ocupa solamente utilizamos para poner en evidencia su conocimiento y oponibilidad en cuanto a las actuaciones indicadas; 2.- en segundo lugar, de la sentencia que anula la sentencia de adjudicación, en su página 8 se lee que la Corte de Apelación analizó como medio de prueba el acto de compra venta de fecha 09 de junio del año 2000, y en las páginas 12 y 14 de la misma sigue el tribunal valorando actuaciones de este señor, mientras que en su página 15 valora las declaraciones en el plenario, con lo cual queda por demás demostrado su conocimiento pleno de los hechos que rodeaban las actuaciones sobre el inmueble litigioso y que también se le opone el procedimiento de nulidad de sentencia de adjudicación, procediendo declararlo como tercer adquiriente de mala fe”;

Considerando: que el análisis de la sentencia impugnada y los medios presentados por la parte hoy recurrente, pone en evidencia que el Tribunal A-quo hizo una correcta ponderación de los medios de prueba debidamente aportados por las partes, dándoles el valor probatorio adecuado; que, tras la ponderación de los mismos, y, en uso de su soberano poder de apreciación llegó a la conclusión de que las pretensiones de la parte reclamante inicial, Rolando Rafael Cortorreal, ahora recurrido en casación, estaban fundamentadas en pruebas legales; lo que le llevó a acoger sus reclamaciones, sin incurrir en los vicios denunciados en los medios de casación que se examinan; dando motivos suficientes para justificar su fallo;

Considerando: que la sentencia impugnada contiene una relación completa de los hechos y motivos suficientes, razonables y pertinentes que permiten a esta Corte verificar la correcta aplicación de la ley, razón por la cual los medios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados y por lo tanto rechazado el recurso de casación;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLAN:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por Santiago Castillo Then, José Miguel Reyes Mendoza, José Miguel Vargas Reynoso, Justa Elizabeth Begazo y los sucesores del finado Luis Leónidas Lugo Rodríguez contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 18 de marzo del 2014, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior al presente fallo;

SEGUNDO: Condenan a la parte recurrente al pago de las costas y las distrae en favor del Lic. Claudio Pérez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha ocho (08) de diciembre del año dos mil dieciséis (2016); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Edgar Hernández Mejía, Alejandro A. Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Robert C. Placencia Álvarez, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casanovas, Juan Hirohito Reyes Cruz y Blas Rafael Fernandez Gomez. 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