
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 30 de abril de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Juan Rivas Medina.

Abogados: Dr. Aquiles De León Valdez y Dra. Juana Matilde Núñez Morrobel.

Recurrido: Laury Fernández.

Abogada: Licda. Ana Leonor Marte.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 25 de enero de 2017.
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 Juan Rivas Medina, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0718634-8, domiciliado y residente en la calle Primera núm. 3, Apto. 202, Residencial El Condado, Km. 11½ de la Autopista Duarte, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 30 de abril de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Aquiles De León Valdez, por sí y por la Dra. Juana Matilde Núñez Morrobel, abogados del recurrente Juan Rivas Medina;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Ana Leonor Marte, abogada de la recurrida Laury Fernández;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 6 de junio de 2016, suscrito por los Dres. Juana Matilde Núñez Morrobel y Aquiles De León Valdez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0114856-7 y 001-0536158-8, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 24 de junio de 2016, suscrito por la Licda. Ana Leonor Marte, Cédula de Identidad y Electoral núm. 087-0002378-4, abogada de la recurrida;

Considerando, que en fecha 11 de enero de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 23 de enero de 2017, 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, al magistrado Robert C. Placencia Alvarez, Juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que se refiere constan como hechos precisos los siguientes: a) que con respecto a la Litis en Derechos Registrados en relación a la Parcela núm. 3-Provisional-A-Reformada-228-Refundida-5 del Distrito Catastral núm. 18, del Distrito Nacional, para decidir sobre la misma la Cuarta Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central, dictó la sentencia núm. 247 del 24 de enero de 2008, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se declara buena y válida en cuanto a la forma la instancia de fecha 12 de diciembre de 2003 de la señora Laudy Fernández en interposición de la Litis sobre Derechos Registrados en relación a la Parcela núm. 3-Prov.-A-Ref.-228-Ref.-5 del Distrito Catastral núm. 18 del Distrito Nacional; **Segundo:** En cuanto al fondo se rechazan las conclusiones presentadas por la Licda. Andrisna Sosa en representación de la señora Laudy Fernández, en la audiencia de fecha 30 de octubre del año 2007, en merito de las motivaciones de la presente decisión; **Tercero:** Se mantiene el Certificado de Título núm. 2003-3032 que ampara el derecho de propiedad del señor Juan Rivas sobre la Parcela núm. 3-Prov.-A-Ref.-228-Ref.-5 del Distrito Catastral núm. 18 del Distrito Nacional; Comuníquese a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional y a las partes interesadas”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por la señora Laury Fernández, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia del 31 de enero de 2011, mediante la cual declaró dicho recurso por violación de las formalidades procesales del artículo 80, párrafo I de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; c) que esta sentencia fue recurrida en casación por la actual recurrida y sobre este recurso intervino la sentencia núm. 12 de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia del 16 de enero de 2013 que casó con envío la sentencia recurrida; d) que para conocer de este envío resultó apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, que conoció por primera vez sobre el fondo del recurso de apelación y para decidir sobre el mismo dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación y cuyo dispositivo es el siguiente:”1ro.: Acoge en cuanto a la forma y en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 15 de agosto del 2008, por la señora Laury Fernández, por órgano de su abogada constituida Licenciada Ana Leonor Marte, en contra de la decisión numero 247, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 24 de enero del 2008, en relación a la Parcela núm. 3-Prov.-A-Ref.-228-Ref.-5 del Distrito Catastral núm. 18 del Distrito Nacional, por los motivos expresados en los considerandos de esta sentencia; 2do.: Acoge en todas sus partes las conclusiones presentadas por la licenciada Ana Leonor Marte, en representación de la señora Laury Fernández, por las razones antes indicadas; 3ro.: Rechaza las conclusiones presentadas por los Licdos. Francisco Fernández Martínez, José Ramón Calderón Arias y el Dr. Rafael Osorio Reyes, en representación de los señores Juan Rivas y Rafael Moreta Lagares, por las razones antes expuestas; 4to.: Revoca la sentencia núm. 247 dictada en fecha 24 de enero del año 2008, por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional y actuando por su propia autoridad y contrario imperio el Tribunal decide de la siguiente manera: **Primero:** Acoge la instancia de fecha 12 de diciembre del año 2003, depositada en la secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original de Santo Domingo, suscrita por los licenciados Ana Leonor Marte y Viviano Ogando, en representación de la señora Laury Fernández, relativa a la litis sobre derechos registrados en la Parcela núm. 3-Prov.-A-Ref.-228-Ref.-5 del Distrito Catastral núm. 18 del Distrito Nacional; **Segundo:** Declara la nulidad del acto de venta suscrito en fecha 12 de marzo del año 2003, con firmas legalizadas por la licenciada Miriam del S. Colon De la Cruz, Notario Público del numero del Distrito Nacional, suscrito entre los señores Rafael Moreta Lagares, representado por la señora Flavia Medina (Vendedor) y Juan Rivas (Comprador), registrado en la Oficina de Registro de Títulos ejecutada en fecha 28 de abril del 2003, la Parcela núm. 3-Prov.-A-Ref.-228-Ref.-5 del Distrito Catastral núm. 18 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de quinientos cincuenta (550) metros cuadrados, por los motivos anteriores; **Tercero:** Ordena la cancelación del certificado de titulo núm. 2003-3032, libro núm. 1825, folio 236, con una extensión superficial de

quinientos cincuenta (550), metros cuadrados, referente a la Parcela núm. 3-Prov.-A-Ref.-228-Ref.-5 del Distrito Catastral núm. 18, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de quinientos cincuenta (550) metros cuadrados, a favor del señor Juan Rivas, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0718634-8, por las razones expresadas en los considerando de la presente sentencia; **Cuarto:** Ordena registrar la Parcela núm. 3-Prov.-A-Ref.-228-Ref.-5 del Distrito Catastral núm. 18 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de quinientos cincuenta (550) metros cuadrados y sus mejoras, a favor de los señores Rafael Moreta Lagares, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0080722-1 y Laury R. Fernández Rodríguez, dominicana, mayor de edad, soltera, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0079908-9, en la proporción de un cincuenta (50% por ciento, para cada uno, por los motivos expresados en esta sentencia; **Quinto:** Ordena levantar la oposición inscrita en virtud de la presente litis, debido a que cesaron los motivos que la originaron; **Sexto:** Condena al pago de las costas del procedimiento a los señores Juan Rivas y Rafael Moreta Lagares, con distracción de las mismas, en provecho y a favor de la Licda Ana Leonor Marte quien afirma estarla avanzado en su totalidad”;

Considerando, que en su memorial de casación el recurrente presenta los siguientes medios en contra de la sentencia impugnada: **“Primer Medio:** Violación al principio de la publicidad registral, el cual establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; **Tercer Medio:** Violación de las disposiciones del artículo 1594 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación de principios y precedentes jurisprudenciales sentados por la Suprema Corte de Justicia; **Quinto Medio:** Violación del artículo 110 de la Constitución de la República”;

En cuanto al pedimento de inadmisibilidad del recurso propuesto por la parte recurrida.

Considerando, que la parte recurrida propone en las conclusiones principales de su memorial de defensa que sea declarado inadmisibile el presente recurso pero a la vez propone que el mismo sea rechazado, por lo que esta Sala entiende que el pedimento de inadmisibilidad resulta carente de asidero jurídico, ya que en el desarrollo de dicho memorial la parte recurrida se ocupa de responder los medios de casación presentados por la parte recurrente de donde se advierte que sus conclusiones se encaminan a solicitar que el presente recurso sea rechazado y no inadmisibile; en consecuencia se descarta el pedimento de inadmisibilidad, sin que esta decisión tenga que hacerse constar en el dispositivo de esta sentencia, lo que habilita a esta Corte a conocer del presente recurso de casación;

En cuanto a los medios del recurso de casación.

Considerando, que en el primer medio de casación el recurrente lo enuncia de la siguiente manera: “Violación al principio de la publicidad registral, el cual establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia”; sin embargo, al examinar el contenido de este medio se advierte que dicho recurso no precisa en que parte de la sentencia impugnada se incurre en la violación de este principio, sino que se limita a comentar el contenido de la sentencia del Tribunal Constitucional TC/0093/15, así como de una sentencia de esta Suprema Corte que se refieren a los principios propios y específicos del régimen inmobiliario entre los que se destaca los principios de legitimidad y de publicidad, los que básicamente hacen de fe pública que el derecho de propiedad sobre el inmueble registrado existe y que además es del titular establecido en el mismo, siendo oponible dicho registro a terceros;

Considerando, que aunque el recurrente no explica de manera concreta en este primer medio, en cuál de las partes de la sentencia impugnada se encuentra la violación del principio de publicidad, al examinar el relato de los hechos contenidos en la primera parte de su memorial se puede inferir que la violación a este principio se encuentra según el recurrente cuando afirma: “que adquirió a la vista de un certificado de titulo expedido de conformidad con la Ley de Registro de Tierras vigente en el momento de dicha operación, que disfrutaba y disfruta aun de la característica de ser oponible a todo el mundo, aún al Estado bajo cuyo imperio es emitido y a quien le

es oponible con todas sus consecuencias legales”;

Considerando, que si bien es cierto que de las motivaciones de la sentencia impugnada se advierte, que el hoy recurrente adquirió el inmueble en disputa de manos del que figuraba en el certificado de título que le fue entregado, esto es, del que fuera su vendedor, señor Rafael Moreta Lagares, por lo que en principio se podría concluir que adquirió a la vista de un Certificado de Título libre de cargas y de gravámenes y que conforme al principio de publicidad y de oponibilidad tiene fe pública al dar constancia de un derecho registrado, no menos cierto es que esta oponibilidad y fuerza vinculante de un derecho registrado sólo aplica en el caso de que el mismo provenga de una actuación legítima, de buena fe y amparada en el derecho y no en el uso abusivo de los derechos, tal como fuera advertido en el presente caso por los jueces del tribunal a-quo, que luego de apreciar ampliamente los elementos de prueba puestos a su alcance, pudieron establecer de manera incontrovertible la mala fe y simulación con que obraron el vendedor y el comprador en perjuicio de los derechos de la hoy recurrida y por tales razones procedieron a decidir en su sentencia la nulidad de dicha venta, sin que al hacerlo hayan incurrido en la vulneración del indicado principio, ya que no se puede pretender derivar derechos de una actuación ilegítima, tal como fue apreciado por dichos jueces, motivando su sentencia con razones convincentes que la respaldan, por lo que se rechaza este medio;

Considerando, que en los medios segundo, tercero y cuarto que se reúnen para su examen por su vinculación el recurrente alega en síntesis lo que sigue: “Que el tribunal a-quo desnaturalizó el contenido y alcance de las declaraciones hechas por las personas que figuraron en el acto de notoriedad donde afirmaron que la relación de hecho entre los señores Rafael Moreta Lagares y Laury Fernández comenzó en el año 1980, sin observar que para esa fecha dicho señor estaba casado con la señora Clara María Ortega Mejía puesto que el divorcio entre ellos ocurrió en el año 1982, lo que indica que es notorio el hecho de que la relación entre la ahora recurrida y el señor Rafael Moreta Lagares fue pérvida desde sus inicios por lo que dicha sentencia no podía fundarse en el criterio jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia en su sentencia del 2001, que fijó cinco requisitos para el reconocimiento de derechos derivados de una relación de hecho dentro de los cuales se encuentra que la unión presente condiciones de singularidad, es decir, que no existan lazos de afectos o nexos formales de matrimonio con terceros en forma simultánea, es decir, que debe haber una relación monogámica, quedando por tanto excluidas las uniones de hecho que en sus orígenes fueron pérvidas, ocultas o secretas, como ocurrió en la especie, pero que no fue observado por dicho tribunal y por tanto incurrió en la violación de dicho precedente”;

Considerando, que sigue alegando el recurrente que el tribunal a-quo también desnaturalizó los hechos cuando apreció que entre el vendedor y el comprador existía un vínculo de familiaridad, cuando realmente dicho vínculo sólo se verificaba entre la apoderada del vendedor y el comprador, lo que no le estaba prohibido a la apoderada por el documento o poder que le fuera otorgado a tales fines, como tampoco lo prohíbe ninguna disposición legal, puesto que así lo establece el artículo 1594 del Código Civil, que no fue tomado en cuenta por dicho tribunal; que contrario a lo decidido por dichos jueces, la falta de entrega del inmueble no es un indicativo de la existencia de un concierto fraudulento entre el vendedor y el comprador, ya que dicho tribunal debió observar que el comprador inició de manera inmediata las gestiones para obtener la entrega del inmueble comprado; que en lo relativo al alegado precio irrisorio de dicha venta quiere reiterar que esto es una práctica habitual, subvaluar el valor de la transferencia de los bienes muebles e inmuebles para fines de pago de los impuestos ante la Dirección General de Impuestos Internos, lo que obedece a una cultura de evasión tributaria, ya que por un lado está el interés del vendedor de que en una operación inmobiliaria no se refleje una ganancia de capital sujeta a tributación y desde el punto de vista del comprador tener que erogar una suma menor en el pago de los impuestos de transferencia, lo que no indica simulación como fuera decidido por dichos jueces;

Considerando, que con respecto a lo alegado por el recurrente de que el Tribunal Superior de Tierras incurrió en la desnaturalización del acto de notoriedad de fecha 25 de septiembre de 2003 en que los declarantes afirman el lazo de convivencia marital entre el señor Rafael Moreta Lagares y la hoy recurrida desde el año 1980, sin observar que dicho señor estaba casado con la señora Clara María Ortega Mejía y que se divorció de ésta en el año 1982, al examinar este planteamiento, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia no advierte que al

ponderar dichas declaraciones el Tribunal Superior de Tierras haya incurrido en la desviación o desnaturalización de las mismas, sino que por el contrario, al examinar este documento así como los demás elementos de prueba que dichos magistrados afirmaron haber examinado en su sentencia, esto permitió que dichos jueces formaran su convicción en el sentido de que existía una relación marital de hecho estable y duradera entre dicho señor y la hoy recurrida y prueba de ello es que el propio recurrente reconoce en su memorial de casación que el inmueble vendido siempre ha estado ocupado como vivienda familiar por la hoy recurrida y que producto de su relación marital con el indicado señor resultaron dos hijos; lo que indica que el propio recurrente admite lo que también fuera declarado por dichos comparecientes y comprobado por dichos jueces, que al tomar en cuenta estas declaraciones como uno de los elementos para fundamentar su decisión de que la hoy recurrida tenía derechos de copropiedad sobre dicho inmueble, el Tribunal Superior de Tierras no incurrió en una apreciación errónea, por lo que se descarta este planteamiento;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por el recurrente de que el Tribunal Superior de Tierras estableció una afirmación errónea cuando afirmó que existían lazos de familiaridad entre el vendedor y el comprador cuando lo cierto es que el vínculo de familia es entre la apoderada del vendedor y el hoy recurrente, al examinar esta sentencia se advierte lo falso de este argumento del recurrente, ya que lo afirmado por dicho tribunal en su sentencia versó en el sentido de que el recurrente y entonces comprador era hermano de la apoderada para vender lo que ha sido reconocido por el propio recurrente, por lo que no se entiende que pretenda atribuirle al tribunal a-quo el vicio de desnaturalización al apreciar un vínculo que no estaba siendo controvertido entre las partes, por lo que se rechaza este alegato;

Considerando, que con respecto a lo establecido por el recurrente, de que otra desnaturalización en que incurrió dicho tribunal fue cuando decidió que había simulación por existir un precio irrisorio en dicha venta, cuando de todos es sabido que se subvalúan las ventas de inmuebles por la cultura de evasión en el pago de los impuestos ante la Dirección General de Impuestos Internos, independientemente de la falta de ética que se observa en este alegato y tras examinar el precio pactado en dicha venta, que fue de RD\$400,000.00 y compararlo con las tasaciones que fueron aportadas ante el plenario en que se comprobó que el precio de mercado de dicho inmueble oscilaba en 1.8 millones y al no existir ningún elemento probatorio aportado por el hoy recurrente que permitiera que dichos jueces pudieran establecer que dicha venta fue realmente pactada en otro precio, resulta lógico y atinado que estos magistrados concluyeran que el precio que figuraba en el acto de venta resultaba irrisorio en comparación con las dimensiones y la ubicación del referido inmueble, sin que al decidir de esta forma hayan incurrido en desnaturalización, sino que por el contrario, el examen de esta sentencia revela que aplicaron debidamente el derecho sobre los hechos por ellos juzgados;

Considerando, que en cuanto a lo que alega el recurrente de que dichos jueces violaron el criterio jurisprudencial sobre el reconocimiento de las uniones de hecho establecido por la Cámara Penal de la Suprema Corte de Justicia en el año 2001, ya que fundamentaron su sentencia en dicho criterio sin observar que el mismo no aplicaba en la especie por tratarse de una relación adultera que no califica dentro de los requisitos contemplados por esta jurisprudencia para las uniones de hecho, luego de examinar las consideraciones establecidas por el tribunal a-quo esta Tercera Sala advierte lo siguiente, que el punto controvertido en la especie no era la naturaleza de dicha unión marital, esto es, si era adultera o no, sino que lo controvertido era la existencia y estabilidad de dicha unión marital, a los fines de probar si al momento de la venta el hoy vendedor estaba en unión marital con la hoy recurrida y si dicha venta fue simulada y en desconocimiento de los derechos de co-propietaria de ésta; lo que fue ampliamente examinado por el Tribunal Superior de Tierras, que ponderó no solo el criterio jurisprudencial invocado por el recurrente, sino que también dichos jueces tuvieron la oportunidad de valorar el conjunto de elementos probatorios que estaban a su alcance, y esto permitió que establecieran lo que manifestaron en su sentencia, en el sentido de que: "A) Los señores Laury Fernández y Rafael Moreta Lagares vivieron en comunidad en una casa construida con dinero de ambos; B) que según declaraciones en audiencia en el tribunal de primer grado, esta vivienda estaba ocupada por más de quince años por la recurrente, junto a sus dos hijos; C) que el señor Rafael Moreta Lagares abandonó la vivienda más o menos en el año 2001, quedando en el hogar la señora Laury Fernández y los hijos que procreó con el indicado señor, por tanto

la recurrente solicita la partición de la comunidad fomentada en la relación en unión libre que mantuvo con su marido por más de 20 años”;

Considerando, que luego de que dichos jueces procedieran a establecer como un punto incontrovertible la existencia y estabilidad del vínculo marital entre el vendedor y la hoy recurrida y de que el inmueble vendido era el hogar de éstos y al estar apoderados de la apelación de una litis en derechos registrados y nulidad de venta en la que la apelante alegaba que la misma fue simulada y en fraude de sus derechos de copropietaria, dichos magistrados procedieron como era su deber a apreciar ampliamente si hubo o no simulación mediante el examen de los elementos de la causa, lo que condujo a que decidieran en el sentido siguiente: “Que este Tribunal Superior de Tierras para formar su convicción procedió a ponderar las pruebas, en base al uso de las facultades que le otorga la ley, los documentos que fueron aportados al debate tanto de los recurrentes como de los recurridos, así como los testimonios presentados en audiencia por las partes y testigos, comprobando que la venta suscrita en fecha 12 de marzo del 2003, con firmas legalizadas por la licenciada Miriam del S. Colon De la Cruz, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, donde el señor Rafael Moreta Lagares, representado en el poder de fecha 20 de marzo del 2002, por la señora Flavia Medina Rivas, vende la parcela en litis a favor del señor Juan Rivas (hermano de la apoderada para vender), hay un vínculo de familiaridad de las partes, falta de entrega del inmueble al comprador y precio de venta irrisorio, lo que demuestra que se trató de una simulación entre el vendedor y el comprador con el interés de perjudicar a la señora Laury Fernández, de donde se infiere su mala fe”;

Considerando, que lo transcrito precedentemente revela, que contrario a lo alegado por el recurrente, los jueces del Tribunal Superior de Tierras fundamentaron su sentencia con elementos coherentes extraídos por dichos jueces luego de examinar seriamente las pruebas que tuvieron a su alcance que condujo a que pudieran establecer que el hoy recurrente era un adquirente de mala fe cuyos derechos no podían ser salvaguardados, al adquirir a sabiendas un inmueble ocupado por la hoy recurrida, mediante un acto en que ésta no participó, no obstante a que declaró saber que era la pareja consensual de dicho vendedor, pactando dicha venta en un precio vil e irrisorio y donde el vendedor estuvo representado por una apoderada que resultó ser hermana del comprador y actual recurrente; elementos que a todas luces resultaron pruebas conducentes para que dichos magistrados declararan como lo hicieron en su sentencia la simulación de dicha venta, sin que al decidir de esta forma hayan incurrido en los vicios que se invocan en los medios que se examinan, sino que por el contrario, esta Tercera Sala entiende que al anular esta venta y reconocer los derechos de co-propietaria de la hoy recurrida dentro del inmueble en disputa, los jueces del Tribunal Superior de Tierras aplicaron correctamente la normativa inmobiliaria, utilizando sus facultades amplias para apreciar la existencia de la simulación, sin que al hacerlo hayan incurrido en desnaturalización ni desviación en lo que fuera por ellos juzgado, con lo que protegieron eficazmente el legítimo derecho de propiedad en provecho de la persona afectada por esta operación simulada, que lo es la hoy recurrida y sin que el hoy recurrente haya aportado ningún elemento fehaciente que respaldara sus pretensiones; en consecuencia, se rechazan estos medios;

Considerando, que por último, en el quinto medio de casación el recurrente alega que el tribunal a-quo incurrió en la violación del principio de irretroactividad de la ley consagrado en el artículo 110 de la Constitución de la Republica, ya que es notorio el hecho de que la operación de compra venta hecha por el ahora recurrente fue realizada en un momento en que regía la antigua Ley de Registro de Tierras así como regía la Constitución del 1994, por lo que dicho tribunal no puede pretender afectar una situación jurídica consolidada y que en este caso la garantía constitucional de la irretroactividad de la ley se traduce en la certidumbre de que un cambio en el ordenamiento no puede tener la consecuencia de sustraer el bien o el derecho ya adquirido del patrimonio de la persona, o de provocar que si se había dado el presupuesto factico con anterioridad a la reforma legal ya no surta la consecuencia que el interesado esperaba de la situación consolidada;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por el recurrente de que al anular la venta por entender que hubo simulación el Tribunal Superior de Tierras incurrió en la violación del principio de irretroactividad de la ley y la seguridad jurídica al afectar derechos que fueron adquiridos bajo la normativa de una legislación anterior, al examinar este planteamiento esta Tercera Sala considera que el mismo resulta irrelevante y carente de asidero jurídico, ya que al hacerlo el hoy recurrente olvida que no se puede pretender invocar derechos adquiridos cuando

los mismos han sido obtenidos mediante el ejercicio abusivo de los derechos y contrariando la regla de la buena fe que debe primar en toda convención de acuerdo al derecho común, regla que está vigente en nuestro Código Civil desde hace más de un siglo y que por tanto mantiene todo su imperio al momento en que el hoy recurrente pactó la cuestionada venta, pero que fue desconocida por éste, ya que el tribunal a-quo pudo apreciar que existió mala fe en la venta suscrita por dicho recurrente participando a sabiendas en una operación que a todas luces era irreal y simulada, tal como fue demostrado en las motivaciones de la sentencia que hoy se impugna, lo que ha permitido que esta Tercera Sala pueda establecer que al dictarla dichos jueces hicieron una correcta aplicación del derecho y su sistema de fuente, lo que valida su decisión; por tales razones, se rechaza este medio así como el presente recurso por ser improcedente y mal fundado;

Considerando, que conforme a lo previsto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas, lo que aplica en la especie y así lo solicita la parte recurrida;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Juan Rivas Medina, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 30 de abril de 2015, en la Parcela núm.3-Provisional-A-Reformada-228-Refundida-5, del Distrito Catastral núm. 18, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho de la Licda. Ana Leonor Marte, abogada de la parte recurrida quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 25 de enero de 2017, años 173° de la Independencia y 154° 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.