
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 20 de agosto de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrente: Marcos Darío Antonio Guareño.

Abogados: Licdos. Ramón Antonio Cruz Belliard y Rubert Samuel Figuereo Mejía.

Recurrido: Víctor José Collado Rosario.

Abogadas: Licdas. Rosenda D. M. Bueno Núñez y Dulce María Estrella.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 8 de febrero 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 interpuesto por el señor Marcos Darío Antonio Guareño, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0351550-2, domiciliado y residente en la ciudad de New York, Estados Unidos de Norteamérica, y accidentalmente en la calle Germana Soriano núm. (3) del Ensanche Julia, de la ciudad de Santiago, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 20 de agosto de 2012, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Ramón Antonio Cruz Belliard y Rubert Samuel Figuereo Mejía, abogados del recurrente Marcos Darío Antonio Guareño;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Rosenda D. M. Bueno Núñez, por sí y por la Licda. Dulce María Estrella, abogadas del recurrido Víctor José Collado Rosario;

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 11 de octubre de 2012, suscrito por los Licdos. Ramón Antonio Cruz Belliard y Rubert Samuel Figuereo Mejía, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0207298-4 y 018-0050632-9, respectivamente, abogados del recurrente, 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 30 de octubre de 2012, suscrito por la Licda. Rosenda D. M. Bueno Núñez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0226226-2, abogada del recurrido;

Que en fecha 3 de abril de 2013, 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, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, 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 22 de abril de 2013, 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 ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que en ocasión de una Litis Sobre Derechos Registrado (Nulidad de Acto de Venta) con relación al Solar núm. 6 Porción E, del Distrito Catastral núm. 1, del Municipio y Provincia de Santiago, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó en fecha 08 de enero de 2010, la Decisión núm. 2010-0172, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en la sentencia ahora impugnada; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, en fecha 05 de abril del 2010, suscrito por los Licenciados Rafael M. Reinoso, Juan Taveras T., Marvel Reinoso U. y Yocasta Vásquez, en representación de Marcos Antonio Darío Guareño, intervino la Sentencia núm. 20122080 de fecha 20 de agosto del 2012, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: *Solar núm. 6 Porción E del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio y Provincia de Santiago. 1ro.: Acoge en la forma y rechaza en el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 5 de abril de 2010, recurso interpuesto por el Dr. Geuris A. Reyes Sánchez, conjuntamente con los Licdos. Juan Taveras y Rafael Marino Reynoso, en representación del Sr. Marcos Antonio Guareño, contra la sentencia núm. 2010-0172 de fecha 8 de enero del 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a la Litis sobre derechos registrados del Solar núm. 6 Porción E del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio y Provincia de Santiago, por improcedente y mal fundado en derecho; 2do.: Rechaza las conclusiones presentadas en audiencia por el Dr. Geuris A. Reyes Sánchez, conjuntamente con los Licdos. Juan Taveras y Rafael Marino Reynoso, en representación del Sr. Marcos Antonio Guareño, por improcedentes y carentes de base legal; 3ro.: Acoge las conclusiones presentadas en audiencia por la Licda. Rosenda Bueno, por sí y por la Licda. Mercedes María Estrella, en representación del Sr. Víctor José Collado Rosario, por las razones expuestas en los motivos de esta sentencia; 4to.: Acoge las conclusiones presentadas en audiencia por los Licdos. María Jiménez, Fernando Quiñones y Nicolás Alvarez, en representación del Ayuntamiento de Santiago, por las razones expuestas en los motivos de esta sentencia; 5to.: Ratifica en todas sus partes la sentencia núm. 2010-0172, de fecha 8 de enero del 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a la Litis sobre derechos registrados del Solar núm. 6 Porción E del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio y Provincia de Santiago, cuyo dispositivo es el siguiente. **Primero:** Rechaza en todas sus partes la instancia de fecha 14 de enero del año 2008, suscrita por los Licdos. Rafael Marino Reinoso, Marvel Mercedes Reinoso y Yocasta Del Carmen Vásquez, en nombre y representación del señor Marcos Antonio Guareño, dirigida al Juez Coordinador del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, solicitando la designación de un juez de Jurisdicción Original, para que conozca de la Litis sobre Derechos Registrados, tendiente a Nulidad de Acto de Venta, respecto del Solar núm. 6 Porción E del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio y Provincia de Santiago, por las razones antes expuestas más arriba en esta sentencia; **Segundo:** Condena a la parte demandante, Marcos Antonio Guareño al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. Rosenda Bueno, Mercedes María Estrella y Pedro A. Castillo, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; **Tercero:** Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, radiar o cancelar, cualquier inscripción de oposición, nota preventiva o precautoria, inscrita o registrada con motivo de este proceso sobre el Solar núm. 6 Porción E del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio y Provincia de Santiago; **Cuarto:** Ordena notificar esta sentencia por acto de alguacil a las partes y sus respectivos abogados”;*

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos del expediente constan como hechos precisos los siguientes: **a)** que en relación con la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Venta) en el Solar núm. 6, Porción E, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago, interpuesta en fecha 14 de

enero de 2008 por el señor Marcos Darío Antonio Guareño, para decidir sobre la misma el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de dicha ciudad, dictó la sentencia núm. 2010-0172 del 8 de enero de 2010, cuyo dispositivo figura transcrito en el de la sentencia objeto del presente recurso de casación; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, en fecha 5 de abril de 2010, mediante instancia suscrita por los Licenciados Rafael M. Reynoso, Juan Taveras T., Marvel Reynoso U. y Yocasta Vásquez, en representación del recurrente, señor Marcos Darío Antonio Guareño, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó la sentencia objeto del presente recurso cuyo dispositivo es el siguiente: **1ro.:** *Acoge en la forma y rechaza en el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 5 de abril de 2010, recurso interpuesto por el Dr. Geuris A. Reyes Sánchez, conjuntamente con los Licdos. Juan Taveras y Rafael Marino Reynoso, en representación del señor Marcos Antonio Guareño, contra la sentencia núm. 2010-0172, de fecha 8 de enero del 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en relación a la Litis sobre Derechos Registrados del Solar núm. 6 Porción E, del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio y Provincia de Santiago, por improcedente y mal fundado en derecho;* **2do.:** *Rechaza las conclusiones presentadas en audiencia por el Dr. Geuris A. Reyes Sánchez, conjuntamente con los Licdos Juan Taveras y Rafael Marino Reynoso, en representación del señor Marcos Antonio Guareño, por improcedentes y carentes de base legal;* **3ro.:** *Acoge las conclusiones presentadas en audiencia por la Licda. Rosenda Bueno, por sí y por la Licda. Mercedes María Estrella, en representación del señor Víctor Jose Collado Rosario, por las razones expuestas en los motivos de esta sentencia;* **4to.:** *Acoge las conclusiones presentadas en audiencia por los Licdos. María Jiménez, Fernando Quiñones y Nicolás Alvarez, en representación del Ayuntamiento de Santiago, por las razones expuestas en los motivos de esta sentencia;* **5to.:** *Ratifica en todas sus partes la sentencia núm. 2010-0172, de fecha 8 de enero del 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a la Litis sobre derechos registrados del Solar núm. 6 Porción E del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio y Provincia de Santiago, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechaza en todas sus partes la instancia de fecha 14 de enero del 2008, suscrita por los Licdos. Rafael Marino Reynoso, Marvel Mercedes Reynoso y Yocasta del Carmen Vásquez, en nombre y representación del señor Marcos Antonio Guareño, dirigida al Juez Coordinador del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, solicitando la designación de un Juez de Jurisdicción Original, para que conozca la Litis sobre Derechos Registrados, tendiente a la nulidad de acto de venta, respecto del Solar núm. 6 de la Porción E, del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio de Santiago; por las razones antes expuestas más arriba en esta sentencia; Segundo: Condena a la parte demandante, Marcos Antonio Guareño al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de las Licenciadas Rosenda Bueno; Mercedes María Estrella y Pedro A. Castillo, quien afirma haberlas estado avanzando en su mayor parte; Tercero: Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, Radicar o Cancelar, cualquier inscripción de oposición, nota preventiva o precautoria, inscrita o registrada con motivo de este proceso sobre el Solar núm. 6, de la Porción E, del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio de Santiago; Cuarto: Ordena, notificar esta sentencia por acto de alguacil a las partes y sus respectivos abogados”;* **c)** que esta sentencia fue recurrida en casación por el señor Marcos Darío Antonio Guareño ante la Suprema Corte de Justicia y para decidir dicho recurso, la Tercera Sala dictó la sentencia núm. 229/13 del 24 de abril de 2013, que rechazó dicho recurso; **d)** que sobre el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el hoy recurrente ante el Tribunal Constitucional, fue dictada la sentencia TC/0421/15 de fecha 29 de octubre de 2015, en cuyo dispositivo se anuló la indicada sentencia dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia y se ordenó el envío del expediente a dicha sala para los fines de lugar y en virtud de lo previsto por el numeral 10 del artículo 54 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales;

Considerando, que en su memorial de casación el recurrente presenta los siguientes medios contra la sentencia impugnada: “Primer Medio: a) Violación a la Constitución de la República en su artículo 51 numeral 1; b) Autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; c) Mala fe del vendedor y del comprador; Segundo Medio: a) Falta de motivos, motivos insuficientes y falta de ponderación de documentos esenciales; b) confusión del tribunal a-quo entre derecho de arrendamiento municipal y derecho de propiedad registral”;

Considerando, que en el primer aspecto del primer medio el recurrente invoca la violación del artículo 51 de la Constitución relativo al derecho de propiedad, pero solo se limita a transcribir la parte capital y el numeral 1) de dicho texto, sin explicar ni argumentar cuales son los vicios que le atribuye a dicha sentencia con respecto a dicho

texto, lo que coloca a esta Sala en la imposibilidad de examinarlo, por lo que se descarta sin necesidad de otros comentarios;

Considerando, que en el segundo aspecto el recurrente invoca la violación del principio de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, alegando en síntesis lo siguiente: “Que los derechos de arrendamiento sobre el inmueble objeto de la presente litis le fueron reconocidos mediante sentencia emanada de la Cámara Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia en fecha 13 de enero de 2010, que falló a su favor, por lo que conforme al artículo 1351 del Código Civil, la cosa juzgada es vinculante entre las partes, esto es aplicado a la especie, un mismo objeto, que lo es el Solar Municipal núm. 340-E-1-30 Manzana núm. 18, la misma causa, que lo es el derecho de arrendamiento y la identidad de partes, que lo son Víctor José Collado Rosario y Marcos Darío Antonio Guareño; que nunca podrá una misma persona vender un mismo objeto dos veces y mucho menos a dos personas distintas, por lo que el Ayuntamiento del Municipio de Santiago no podía como al efecto hizo, burlando el derecho, otorgar dos contratos de arrendamiento sobre el inmueble litigioso, uno a favor del hoy recurrido y otro a su favor y esa fue la razón por la que la jurisdicción ordinaria le otorgó ganancia de causa al hoy recurrente, estando esta decisión revestida de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada por la sentencia de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, que consolida sus derechos como único y legítimo propietario de los derechos de arrendamiento del referido inmueble, por lo que dichos derechos no podían ser transferidos a favor de ninguna otra persona, ya que la jurisdicción ordinaria en sus distintos grados juzgó y falló la supuesta venta doble de los derechos de arrendamiento sobre el inmueble municipal, prevaleciendo en todo momento el derecho de arrendamiento a su favor”;

Considerando, que para que exista la autoridad de cosa juzgada resulta necesario la concurrencia de las condiciones contempladas en el artículo 1351 del Código Civil que dispone lo siguiente: *“La autoridad de cosa juzgada no tiene lugar sino respecto de lo que ha sido objeto de fallo. Es preciso que la cosa demandada sea la misma; que la demanda se funde sobre la misma causa; que sea entre las mismas partes y formulada por ellas y contra ellas, con la misma cualidad”*;

Considerando, que al examinar la disposición legal anteriormente citada, los alegatos del recurrente así como las piezas que reposan en este expediente, esta Tercera Sala ha podido llegar a la conclusión de que dichos alegatos resultan improcedentes puesto que en la especie no puede hablarse de cosa juzgada por la sencilla razón de que el propio recurrente admite que el objeto perseguido en la demanda que interpuso ante la Jurisdicción Civil y que fuera juzgado y decidido por ésta, era una demanda en reivindicación y desalojo de carácter civil, relacionada con el derecho de arrendamiento sobre el indicado inmueble, que estaba siendo disputado por el hoy recurrente y el hoy recurrido; mientras que, del examen de la sentencia impugnada se pone de manifiesto, que en el presente caso se trata de una Litis sobre Derechos Registrados interpuesta por el hoy recurrente en contra del señor Víctor José Collado Rosario y el Ayuntamiento del Municipio de Santiago, en la que el demandante persigue la nulidad del acto de venta mediante el cual dicho Ayuntamiento transfirió su derecho de propiedad sobre el referido inmueble a favor del señor Víctor José Collado Rosario, hoy recurrido; lo que indica que no se trata de la misma demanda, ya que resulta evidente que tienen objeto distinto; en la presente demanda lo que se está cuestionando no es la validez del derecho de arrendamiento de dicho inmueble, sino que el objeto de la misma recae sobre el cuestionamiento del acto mediante el cual se transfirió el derecho de propiedad del citado inmueble y por tanto se trata de una litis sobre un derecho o inmueble registrado que es de la competencia natural de la jurisdicción inmobiliaria y que no fue juzgado ni decidido por la jurisdicción civil en la alegada sentencia mencionada por el recurrente; así como tampoco se trata de demandas cursadas entre las mismas partes, ya que en la anterior no figuraba el Ayuntamiento como parte; que siendo así las cosas y al no encontrarse reunidos los presupuestos legales para que pueda quedar configurada la autoridad de la cosa juzgada, procede rechazar este alegato del recurrente, por ser improcedente y mal fundado;

Considerando, que en el tercer aspecto del primer medio el recurrente alega en síntesis lo siguiente: “Que del análisis y ponderación de los documentos que como elementos de prueba fueron depositados por el hoy recurrente en la presente litis se evidencia de manera incontestable que la venta hecha por el Ayuntamiento de Santiago a favor del hoy recurrido fue realizada de manera fraudulenta y de mala fe, en perjuicio de sus derechos

legítimos, lo que se evidencia en el hecho de que dicho ayuntamiento en su condición de vendedor de los derechos registrados de dicho solar, vendió los mismos derechos que se contraen a los derechos de arrendamiento, por lo que tenía pleno conocimiento de que en relación al indicado inmueble objeto de la venta existía una litis en relación a los derechos de arrendamiento entre su comprador, señor Víctor José Collado Rosario y el hoy recurrente, señor Marcos Darío Antonio Guareño, además de que el ayuntamiento de manera unilateral rescindió el contrato de arrendamiento que habían otorgado válidamente al hoy recurrente sobre los derechos de arrendamiento del indicado inmueble en franca violación a los artículos 6 y 7 de dicho contrato de arrendamiento, los cuales establecen el procedimiento para la rescisión de dicho contrato y que también fue demostrada la mala fe del señor Víctor José Collado Rosario en su calidad de comprador del indicado inmueble, la cual se manifiesta en el hecho de que su papel fue solo representarlo en la compra de los derechos de arrendamiento del inmueble objeto de la litis y luego sorprendió de mala fe y con conocimiento de causa para adjudicarse los derechos en cuestión redactando en su favor un segundo acto de transferencia de los derechos de arrendamiento del indicado inmueble aprovechándose de lo que lo ocupaba y al desalojarlo del mismo por la sentencia de la jurisdicción civil continuó litigando sus supuestos derechos de arrendatario que quedaron aniquilados por las sentencias de dicha jurisdicción y en componenda con el Ayuntamiento y para perjudicar los derechos de arrendamiento de que hasta ese momento era titular el hoy recurrente, se hizo transferir de manera fraudulenta el derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión, sin tener ninguna calidad, ya que no podía apropiarse de un inmueble municipal registrado del cual había perdido sus derechos de arrendamiento por sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”;

Considerando, que al examinar estos planteamientos del recurrente se observa la confusión en que este ha incurrido al pretender cuestionar el acto de venta mediante el cual adquirió sus derechos de propiedad el hoy recurrido de manos de su causante, el Ayuntamiento del Municipio de Santiago que era el legítimo titular del derecho de propiedad transferido, tal como fuera comprobado por los jueces del tribunal a-quo y así ha sido reconocido por el propio recurrente, pretendiendo sin embargo invalidar un acto de venta de un terreno registrado bajo el argumento de que era el legítimo titular de los derechos de arrendamiento del referido inmueble, que no es el punto controvertido en el presente caso ni tampoco constituye un argumento válido para que el hoy recurrente pretenda invocar que dicha venta fue fraudulenta y de mala fe, ya que tal como fue juzgado y decidido por los jueces del Tribunal Superior de Tierras en su sentencia: *“No hay ninguna disposición que prohíba a una persona distinta del arrendatario comprar al propietario del terreno sus derechos, puesto una cosa son los derechos del arrendatario que por demás no se han registrado y otra, es el derecho sobre la propiedad; que este tribunal de alzada al igual como lo hizo el juez de primer grado, solo le compete determinar la validez o no del acto de venta, ya que en el acto de venta que se persigue la nulidad no se describe ninguna mejora, pero tampoco hay evidencia en el expediente de que por ante la Oficina de Registro de Títulos haya contrato de arrendamiento registrado; que en el mismo tenor del análisis anterior, hay que precisar que en el presente caso el titular del derecho de propiedad del solar, lo vendió al señor Víctor José Collado Rosario y éste no ha demandado la nulidad del mismo, por lo que el argumento del demandante, en el sentido de que la venta fue hecha de manera dolosa, fraudulenta, en violación del artículo 1599 del Código Civil que establece que es nula la venta de la cosa ajena, no tiene ningún asidero legal”;*

Considerando, que lo transcrito anteriormente permite que esta Tercera Sala entienda que estuvo atinada la decisión de los jueces del Tribunal Superior de Tierras cuando procedieron a rechazar las pretensiones del hoy recurrente de invalidar dicha venta, máxime cuando ante dichos jueces no fue probada la supuesta mala fe del vendedor y del comprador, sino que por el contrario, dichos jueces pudieron formar su convicción luego de comprobar que el hoy recurrido adquirió el indicado inmueble a la vista de un certificado de título de manos del verdadero titular del derecho de propiedad consignado en dicho certificado, como lo era el Ayuntamiento del Municipio de Santiago, lo que permite confirmar esta decisión; en consecuencia se rechaza este aspecto así como el primer medio que ha sido examinado;

Considerando, que en el primer aspecto del segundo medio el recurrente invoca que la sentencia impugnada incurrió en los vicios de falta de motivos y falta de ponderación de documentos esenciales y para desarrollar este

aspecto alega en síntesis lo que sigue: “Que dicha sentencia carece de motivos pertinentes y suficientes relativos a la mala fe y connivencia fraudulenta entre el vendedor y el comprador, así como una falta de ponderación de documentos esenciales que fueron depositados por el hoy recurrente, ya que en ninguna parte de sus motivos se refiere a los alegatos planteados en el acto introductorio de instancia en nulidad de venta, los que demostraban que el hoy recurrido conocía perfectamente que sobre el inmueble objeto de esta litis existía una litis por la titularidad del derecho de arrendamiento y que el Ayuntamiento del Municipio de Santiago había recibido un informe de la Liga Municipal Dominicana en la que se le ordenaba suspender la solicitud de apropiación hecha por dicho Ayuntamiento de la compra del terreno objeto de la litis a favor del hoy recurrido y que desconociendo este informe y sin esperar que la Suprema Corte de Justicia se pronunciara sobre el recurso de casación que entonces había incoado dicho recurrido contra la sentencia civil de la Corte de Apelación de Santiago, dicho ayuntamiento procedió a vender el inmueble al hoy recurrido y sin embargo, el tribunal a-quo para dictar su sentencia solo se limitó a justificar que el Ayuntamiento del Municipio de Santiago tenía el derecho de vender a cualquier otra persona, sin observar la existencia de un contrato previo de arrendamiento otorgado por dicha institución a favor del hoy recurrente y de que había comprado la mejora a la anterior arrendataria, así como tampoco fue tomado en cuenta que ya existía una sentencia con autoridad de cosa juzgada que ordenaba la reivindicación del inmueble objeto de la litis a favor del recurrente en su condición de arrendatario del mismo, lo que fue desconocido por dicho tribunal por lo que debe ser casada su decisión”;

Considerando, que al examinar el contenido de los alegatos del recurrente esta Tercera Sala entiende que tal como fue establecido en el medio anterior y tras examinar la sentencia impugnada se puede advertir, que el Tribunal Superior de Tierras actuó apegado al derecho al rechazar las pretensiones del hoy recurrente de invalidar dicha venta y que pudo tomar su decisión tras comprobar que el hoy recurrente lo que estaba invocando era su calidad de arrendatario de dicho inmueble, pero sin que en ningún momento haya demostrado haberle comprado dicho inmueble al verdadero titular del derecho de propiedad, como lo es el Ayuntamiento del Municipio de Santiago, así como tampoco fue probada la supuesta mala fe del vendedor y del comprador, sino que por el contrario, dichos jueces tras valorar de forma amplia los elementos y documentos de la causa a los fines de dictar derecho sobre el objeto del cual estaban apoderados, como lo era la nulidad de venta, pudieron establecer de manera incontrovertible que el hoy recurrido adquirió dicho inmueble de manos del legítimo titular del mismo como lo es el Ayuntamiento del Municipio de Santiago, quien nunca ha cuestionado dicha venta, lo que permitió que dichos jueces fundamentándose también en las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil, que citan en su sentencia, pudieron validar dicha convención, conteniendo su sentencia motivos suficientes y pertinentes que la justifican;

Considerando, que en cuanto a la alegada falta de ponderación de documentos esenciales que al entender del hoy recurrente no fueron valorados por dichos jueces, esta Tercera Sala tras examinar la sentencia impugnada entiende que dichos jueces pudieron formar su convicción luego de examinar los documentos que eran conducentes para decidir la Litis sobre Derechos Registrados en Nulidad de Venta de la cual estaban apoderados, por lo que los documentos invocados por el hoy recurrente que se refieren a sus alegados derechos de arrendatario sobre el indicado inmueble y a lo decidido por la jurisdicción de derecho común sobre la demanda en reivindicación de dichos derechos, no tienen autoridad de cosa juzgada en el presente caso, ya que tal como ha sido decidido en parte anterior de la presente sentencia se trata de demandas con objetos distintos y por tanto, el Tribunal Superior de Tierras actuó correctamente y dentro de los límites de su apoderamiento al no referirse a estos elementos dentro de su sentencia, sin que por ello se le pueda imputar el vicio de falta de ponderación de documentos o falta de motivos, como pretende erróneamente el hoy recurrente, sino que por el contrario los motivos de esta sentencia revelan que la misma resulta acorde y congruente con el objeto del apoderamiento de dichos jueces, lo que permite validar su decisión;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por el recurrente de que el Tribunal Superior de Tierras no valoró la existencia de una mejora sobre dicho terreno de la cual él se declara como su propietario, al examinar la sentencia impugnada se advierte la falsedad de este alegato, ya que una de las razones que permitió que los jueces de dicho tribunal pudieran tomar su decisión de validar dicha venta a favor del hoy recurrido, fue tras comprobar lo que

establecieron en su sentencia donde manifestaron que: *“Solo le compete determinar la validez o no del acto de venta, ya que en el acto de venta que se persigue la nulidad no se describe ninguna mejora, pero tampoco hay evidencia en el expediente de que por ante la oficina de Registro de Títulos haya contrato de arrendamiento registrado”*; que esto indica, que contrario a lo alegado por el recurrente, el Tribunal Superior de Tierras actuó apegado al derecho al desconocer las supuestas mejoras de dicho inmueble, sobre todo tomando en cuenta de que el Sistema Registral de la Republica Dominicana no existen derechos ocultos; en ese contexto, la indicada mejora que alega el hoy recurrente, no figuraba registrada a favor de éste, por ende por efecto de la legitimidad y virtualidad del certificado de título, así como de los asientos registrales y por aplicación del artículo 553 del Código Civil, la mejora se presume del propietario del terreno registrado y en el caso de la especie, fue al Ayuntamiento del Municipio de Santiago, propietario del inmueble a quien le compró el hoy recurrido; que por consiguiente, esta Tercera Sala entiende que el contrato convenido en tales condiciones estaba revestido de la presunción de buena fe, lo que no pudo ser destruido por el hoy recurrente; por lo que al juzgar de esta forma y declarar la validez de dicha venta, los jueces del Tribunal Superior de Tierras aplicaron correctamente el derecho protegiendo eficazmente el derecho de propiedad en provecho de su legítimo titular, como lo es el hoy recurrido, al quedar demostrado que fue adquirido de buena fe y que por tanto se beneficia del carácter imprescriptible y de la garantía absoluta que emana de un derecho válidamente registrado, tal como fue decidido por dichos jueces en el caso de la especie, sin que al juzgar de esta forma hayan incurrido en los vicios de falta de motivos ni de falta de ponderación de documentos esenciales como pretende el recurrente, por lo que se descartan estos argumentos dentro del medio que se examina;

Considerando, que por último en la segunda parte del segundo medio, el recurrente alega que el tribunal a-quo ha incurrido en confusión entre el derecho de arrendamiento municipal y el derecho de propiedad registral, ya que dichos jueces no valoraron el hecho no controvertido y juzgado de manera irrevocable el derecho de arrendamiento y de mejora otorgado por el Ayuntamiento del Municipio de Santiago a favor del hoy recurrente y que también es un hecho controvertido que al fallar la jurisdicción ordinaria como lo hizo, otorgándole ganancia de causa al hoy recurrente los posibles derechos de arrendamiento que alguna vez poseyó de manera precaria el hoy recurrido sobre este inmueble, quedaron aniquilados de pleno derecho y por tanto, dicho ayuntamiento no podía como interviniente forzoso venderle estos derechos registrados al hoy recurrido, ya que la primera condición para apropiarse un derecho registrado municipal es haber tenido previo un derecho de arrendamiento y ocupación sobre el mismo inmueble que se pretende apropiarse;

Considerando, que esta Tercera Sala reitera lo que ha sido manifestado en parte anterior del presente fallo en el sentido de que es el recurrente quien incurre en una confusión conceptual al equiparar los derechos de un arrendatario con los derechos de un propietario y específicamente los derechos de un propietario de un inmueble registrado, ya que de todos es sabido el carácter absoluto e imprescriptible de que se beneficia todo derecho registrado de conformidad con la ley y es un hecho incontrovertible que el titular de este derecho registrado lo era el Ayuntamiento del Municipio de Santiago y que lo transfirió de buena fe y con todas las garantías de la ley en provecho del comprador hoy recurrido, sin que en ningún momento haya quedado demostrado que hubo alguna operación dolosa o fraudulenta que pudiera viciar dicha transferencia; y como el Tribunal Superior de Tierras estaba apoderado de una Litis sobre Derechos Registrados donde el hoy recurrente lo que perseguía era la nulidad de venta bajo el argumento de que fue ejecutada de mala fe, resulta incuestionable que el tribunal a-quo no tenía que decidir ni referirse a la condición de arrendatario de dicho recurrente, puesto que tal calidad y la reivindicación de sus derechos en esa condición, no constituía el objeto de su apoderamiento, máxime cuando el propio recurrente ha reconocido que demandó ante otra jurisdicción la reivindicación de dichos derechos, de donde se infiere que se trata de dos demandas distintas que no pueden crear confusión ni tampoco producen el efecto de cosa juzgada como pretende el recurrente, tal como fue manifestado por dichos jueces y así ha sido explicado en parte anterior del presente fallo, por lo que se rechaza este alegato y el medio que se examina por improcedente y mal fundado;

Considerando, que por los razonamientos expuestos esta Tercera Sala concluye en el sentido de que los jueces del Tribunal Superior de Tierras dictaron una sentencia con razones convincentes y suficientes que permite que se

pueda apreciar que hicieron una correcta aplicación del derecho sobre los hechos por ellos juzgados, lo que condujo a que protegieran eficazmente el derecho de propiedad disputado en el presente caso en provecho de su legítimo titular, por lo que se confirma esta decisión y por vía de consecuencia se rechaza el presente recurso de casación por improcedente y mal fundado;

Considerando, que conforme 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, lo que aplica en la especie y así ha sido solicitado por la parte recurrida en las conclusiones de su memorial de defensa;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Marcos Darío Antonio Guareño, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 20 de agosto de 2012, en el Solar núm. 6, Porción E, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago, 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 las Licdas. Rosenda Bueno N. y Mercedes María Estrella, abogadas de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad;

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 8 de febrero de 2017, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

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