
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 16 de enero de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Heriberto Miguel Antonio Rodríguez Bonet y Dalia Belén Granados Alonso.

Abogados: Dres. Fabián Cabrera Febrillet, Orlando Sánchez Castillo, Dra. Vilma Cabrera Pimentel y Lic. Manuel de Jesús Pérez.

Recurridos: Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y compartres.

Abogados: Licdos. Luis Mora Guzmán, Manuel Canela, Julio César Almonte, Marcos Peña Rodríguez, Manuel Peña Rodríguez, Juan Enrique Morel Lizardo, Carlos Moisés Almonte y Licda. Rosa E. Díaz.

LAS SALAS REUNIDAS.

Casan.

Audiencia pública del 1° de febrero de 2017.

Preside: Mariano Germán Mejía.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD
República Dominicana

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

Con relación al recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 16 de enero de 2015, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

Los señores Heriberto Miguel Antonio Rodríguez Bonet y Dalia Belén Granados Alonso, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 001-0002776-2 y 001-0901003-3, respectivamente, domiciliados en esta Ciudad; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados al Licdo. Manuel de Jesús Pérez y los Dres. Fabián Cabrera Febrillet, Orlando Sánchez Castillo y Vilma Cabrera Pimentel, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 001-0108433-3, 001-0122182-8, 001-0478372-5 y 001-0065518-2, respectivamente, con estudio profesional abierto en el apartamento 2-2, segunda planta, Centro Comercial Robles, ubicado en la avenida Lope de Vega, No. 55, ensanche Naco de esta Ciudad;

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

Oído: al Licdo. Luis Mora Guzmán, Manuel Canela y Julio César Almonte, abogados de la parte recurrida, en la lectura de sus conclusiones;

Oído: el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto: el memorial de casación depositado el 02 de marzo de 2015, en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente interpuso su recurso de casación, por intermedio de sus abogados;

Visto: el memorial de defensa depositado el 13 de marzo de 2015 en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo de los abogados Marcos Peña Rodríguez, Rosa E. Díaz y Manuel Peña Rodríguez, constituidos de la parte co-recurrida, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos;

Visto: el memorial de defensa depositado el 20 de marzo de 2015 en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo de los abogados Luis A. Mora Guzmán y Juan Enrique Morel Lizardo, constituidos de la parte co-recurrida, Sr. Mario Alejandro Velázquez Morales;

Visto: el memorial de defensa depositado el 15 de abril de 2015 en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo del abogado Carlos Moisés Almonte, constituidos de la parte co-recurrida, Valle de la Liébana, S.A.;

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;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, según lo 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 17 de febrero de 2016, estando presentes los jueces Julio César Castañón Guzmán, Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena y Francisco Ortega Polanco; y los magistrados Banahí Báez de Geraldo, jueza Presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; Yokaurys Morales Castillo, jueza de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y Daniel Julio Nolasco, juez de la Tercera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; asistidos de la Secretaria General, 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 12 de enero de 2017, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual llama se llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Martha Olga García Santamaría, Esther Elisa Agelán Casanovas, Juan Hirohito Reyes Cruz y Robert C. Placencia Álvarez, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según las Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

Considerando: que la sentencia impugnada se origina en una litis sobre derechos registrados con relación al Solar número 7, Manzana número 1711, Distrito Catastral número 1, del Distrito Nacional (apartamento 201-A, segundo nivel, parte Norte, bloque A), interpuesta por los señores Heriberto Miguel Antonio Rodríguez Bonet y Dalia Belén Granados Alonso, fundamentada en los hechos siguientes:

La compañía Valle de la Liébana, S.A., representada por la señora Liza María Caamaño Morales, vendió el inmueble objeto de esta litis a los señores Heriberto Miguel Antonio Rodríguez Bonet y Dalia Belén Granados Alonso, en fecha 11 de diciembre de 2001, según contrato de compraventa;

En fecha 13 de febrero de 2003, el inmueble en cuestión fue transferido a la compañía Valle de la Liébana, emitiéndose el Certificado de Título No. 2003-1234 a favor de ésta;

En fecha 13 de marzo de 2003, la sociedad Valle de la Liébana, S.A. notifica a los ahora recurrentes la rescisión del contrato de compraventa de fecha 11 de diciembre de 2001, por incumplimiento de contrato;

En consecuencia los ahora recurrentes incoaron una litis sobre derechos registrados contra la sociedad Valle de la Liébana, S.A., en el año del 2003;

En fecha 22 de diciembre de 2003, el Registro de Títulos emitió una Certificación a favor de la sociedad Valle de la Liébana, S.A. como propietaria del inmueble de que se trata;

Que en dicha Certificación el Registro de Títulos hizo constar una hipoteca en primer rango del Banco Popular Dominicano, C. por A., por la suma de RD\$23, 000,000.00 y la inscripción de la una litis sobre terreno registrado sobre el apartamento 201-A, a requerimiento de Heriberto Miguel Ant. Rodríguez y Dalia Belén Granados Alonso, acto de fecha 8 de octubre del 2003, inscrito el 20 de octubre de 2003;

En fecha 05 de abril de 2004 se firmó el contrato de venta e hipoteca tripartito del inmueble en cuestión, entre la sociedad Valle de la Liébana, S.A., representada por la señora Liza María Caamaño Morales, el señor Mario A. Velázquez Morales y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; emitiéndose, en fecha 10 de mayo de 2004 el Certificado de Título a favor del señor Mario Alejandro Velázquez Morales;

En fecha 22 de noviembre de 2004 los ahora recurrentes citan al señor Mario A. Velázquez como interviniente forzoso en la litis iniciada en marzo de 2003;

El 21 de abril de 2005 el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, apoderado de la referida litis dictó su sentencia; en la que ordenó emitir el Certificado de Título a favor de los ahora recurrentes y cancelar el Certificado a favor de la sociedad Valle de la Liébana, S.A., sentencia que adquirió autoridad de cosa irrevocablemente juzgada al recorrer los distintos grados jurisdiccionales;

Al no ser esta sentencia oponible al señor Mario A. Velázquez, los ahora recurrentes incoaron, en fecha 13 de junio de 2007, una litis sobre derechos registrados contra la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, el señor Mario A. Velázquez y la sociedad Valle de la Liébana, con relación al inmueble en cuestión;

Considerando: que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella refiere consta que:

- 1) Con motivo de lo expuesto en el “*Considerando*” que antecede, resultó apoderada la Sala 4 del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original del Distrito Nacional;
- 2) En fecha 25 de febrero de 2010, el referido Tribunal dictó la sentencia No. 20100643, cuyo dispositivo es el siguiente:

*“Primero: Declara: Regular y válida en cuanto a la forma, la instancia de fecha 13 de junio de 2007, suscrita por el Dr. Fabián Cabrera F., Dr. Orlando Sánchez Castillo, Dra. Vilma Cabrera Pimentel, en representación de los señores Heriberto Miguel Antonio Rodríguez Bonet, Dalia Belén Granado Alonso, mediante la cual solicitan conocer de la Litis Sobre Terrenos Registrados, con relación al Solar núm. 7, Manzana núm. 1711, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, (Apartamento 201-A, Segundo Nivel, Parte Norte, Bloque A), en contra de la Compañía Valle de la Liébana, S. A., Mario Alejandro **Velásquez Morales** y Asociación Popular de Ahorros y Préstamos en calidad de Interviniente Forzoso a requerimiento del señor Mario Alejandro **Velásquez Morales**; SEGUNDO: En cuanto al fondo: acoge parcialmente, la 13 de junio de 2007, suscrita por el Dr. Fabián Cabrera F., Dr. Orlando Sánchez Castillo, Dra. Vilma Cabrera Pimentel, en representación de los señores Heriberto Miguel Antonio Rodríguez Bonet, Dalia Belén Granado Alonso, y sus conclusiones de fecha 22 de junio de 2009, en el siguiente aspecto:*

- a) *En virtud de existir la Decisión núm. 26, de fecha 21 de abril de 2005, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, Presidida por el Magistrado Víctor Santana Polanco, con la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, en cuyo dispositivo se ordena: “FALLA: **Primero:** Acoge, por los motivos precedentemente expuestos en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones producidas por los señores Heriberto Miguel Ant. Rodríguez Bonet y Dalia Granados Alonzo, representados por los Dres. Fabián Cabrera F., y Orlando Sánchez y Rossy Rojas Sosa; **Segundo:** Rechaza por los motivos expuestos precedentemente, las conclusiones producidas por la Compañía Valle de la Liébana, S. A., representada por el Dr. Pablo Jiménez Quezada; **Tercero:** Ordena la ejecución del contrato de venta bajo firma privada de fecha 11 de diciembre de 2001, intervenido entre la compañía Valle de la Liébana S. A., representada por la Arquitecta Liza María Caamaño Piña, y los señores Heriberto Miguel Ant. Rodríguez Bonet y Dalia Granados Alonzo legalizadas las firmas por el Doctor Lionel V. Correa T., Notario Público del Distrito Nacional, mediante el cual se opera la transferencia del apartamento 2-A bloque A, ubicado en el segundo nivel del condominio Residencial Indigo VI; **Cuarto:** Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional,*

lo siguiente: **A)** Cancelar la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 2003-1234, que ampara los derechos de propiedad del apartamento 201-A bloque A, segundo nivel parte norte, Bloque A, del Solar núm. 7, de la Manzana núm. 1711, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, a favor de la compañía Valle de la Liébana S. A., con un área de construcción de 263.00 Mts²; **B)** Expedir la correspondiente Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 2003-1234, que ampara los derechos de propiedad del apartamento 201-A segundo nivel parte norte, Bloque A, del Solar núm. 7, de la Manzana núm. 1711, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, expedido a favor de la compañía Valle de la Liébana S. A., con un área de construcción de 263.00 Mts², del solar núm. 7 de la manzana núm. 1711 del Distrito Nacional, a favor de los señores Heriberto Miguel Ant. Rodríguez Bonet y Dalia Granados Alonso, ambos dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, provistos de las Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0002776-2 y 001-0901003-3, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad; **C)** Inscribir el privilegio del vendedor no pagado por la suma de un millón ciento cuarenta mil pesos (RD\$1,140,000.00) a favor de la compañía Valle de la Liébana S. A., en virtud del artículo 2103 del Código Civil; **D)** Mantener la hipoteca en primer rango por la suma de RD\$23,000,000.00 que afecta el inmueble objeto de esta decisión, Acreedor Banco Popular Dominicano, C. por A., acto de fecha 1 de agosto de 2001; **E)** Levantar cualquier oposición que afecte el inmueble objeto de la presente litis; **Quinto:** Ordena la demolición de la caseta construida sobre los parqueos 1, 2, 3, la cual está contiguo al apartamento 201-A, segundo nivel, que aloja la planta eléctrica, del condominio Residencial Indigo VI y en consecuencia pone a cargo del Abogado del Estado ante el Tribunal de Tierras, el auxilio de la fuerza pública para la ejecución de este ordinal. Y por esta nuestra sentencia a cargo de revisión y apelación, así se pronuncia, ordena, manda y firma. Dada: por el Tribunal de Jurisdicción Original, en Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, Sala núm. 2, a los veintiún (21) días del mes de abril del año 2005". **Este tribunal tiene a bien ordenar al Registro de Títulos del Distrito Nacional proceder a ejecutar dicha decisión íntegramente en todo cuanto sea de lugar;**

- b)** Por consecuencia del ordinal anterior, ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que previo a la ejecución de la citada sentencia, proceda a cancelar los derechos registrados a favor del señor Mario Alejandro Velásquez Morales, sobre el Apartamento 201-A, situado en el 2do. Nivel, Parte Norte del Bloque A, del Solar núm. 7, de la Manzana núm. 1711, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, amparado en la Constancia Anotada núm. 2003-1234, precisamente por consecuencia directa de dicha sentencia;
- c)** Rechaza: las conclusiones de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, partes recurrentes, por improcedente, mal fundada y carente de base legal y ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, Radicar con toda su eficacia jurídica y fuerza legal la anotación núm. 11, Hipoteca en Primer Rango, a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos por un monto de RD\$600,000.00, inscrita el 15 de abril del año 2004, según consta en el asiento original ubicado en el libro folio 164, hoja 176, la cual gravo el apartamento núm. 210-A, construido dentro del Condominio Residencial Indigo VI; **TERCERO:** Condena: a la parte demandada, Compañía Valle de la Liébana, S. A. y Mario Alejandro Velásquez Morales, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los abogados de la parte demandante, Dr. Fabián Cabrera F., Orlando Sánchez Castillo, Dra. Vilma Cabrera Pimentel, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **CUARTO:** Con respecto a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, condena a la parte demandante, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo, Juan Moreno Gautreaux y Zoila Poueriet Martínez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad, por haber sucumbido la demandante frente al acreedor inscrito en cuanto a sus pretensiones; **Comuníquese:** La presente sentencia al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de ejecución y cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada";
- 3) Con motivo de los recursos de apelación de que fue objeto esta última decisión, por Mario Alejandro Velásquez

Morales y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos en fechas 29 y 31 de marzo de 2010, respectivamente, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó, el 07 de diciembre de 2010, la decisión que contiene el siguiente dispositivo:

*“1ro.: Se rechaza el pedimento formulado por la parte recurrente señor Mario Alejandro Velásquez Morales, a través de sus abogados, sobre la incompetencia de esta Jurisdicción Inmobiliaria, para conocer del caso que nos ocupa, por los motivos expuestos; 2do.: Se declara la competencia de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para conocer el recurso de apelación incoado contra la Sentencia núm. 201000643 de fecha 25 de febrero del año 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala IV, del Departamento Central, en relación con el Apartamiento 201-A, construido dentro del Solar núm. 7, de la Manzana núm. 1711 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; 3ro.: Se acogen en cuanto a la forma y se rechazan en cuanto al fondo los dos (2) recursos de apelación, el primero de fecha 29 de marzo del año 2010, suscrito por los Licdos. Luis Mora Guzmán, Juan Morel Lizardo y Juan Morel Vargas, en representación del señor Mario Alejandro Velásquez Morales, y el segundo de fecha 31 de marzo del año 2010, suscrito por los Licdos. Marcos Peña Rodríguez, Rosa E. Díaz Abreu y Manuel Peña Rodríguez, en representación de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, por improcedentes, mal fundados y carentes de base legal; 4to.: Se rechazan las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 6 de julio de 2010, por los Licdos. Marcos Peña Rodríguez y Rosa E. Díaz Abreu y el Dr. Manuel Peña Rodríguez en representación de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; 5to.: Se acogen las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 6 de julio de 2010, por los Dres. Fabián Cabrera F., Orlando Sánchez Castillo y Vilma Cabrera Pimentel, en representación de los señores Heriberto Miguel Antonio Rodríguez Bonet y Dalia Granados Alonzo, parte recurrida y recurrente incidental, por ajustarse a la ley y al derecho; 6to.: Se confirma, con modificaciones la sentencia núm. 20100643 de fecha 25 de febrero del año 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala IV, del Departamento Central, en relación con una litis sobre terreno registrado, dentro del Solar núm. 7, Manzana núm. 1711, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional (Apartamento núm. 201-A, Segundo Nivel, Parte Norte, Bloque A), cuyo dispositivo es el siguiente: “Falla: **Primero:** Declara: Regular y válida en cuanto a la forma, la instancia de fecha 13 de junio de 2007, suscrita por el Dr. Fabián Cabrera F., Dr. Orlando Sánchez Castillo, Dra. Vilma Cabrera Pimentel, en representación de los señores Heriberto Miguel Antonio Rodríguez Bonet, Dalia Belén Granado Alonzo, mediante la cual solicitan conocer de la Litis Sobre Terrenos Registrados, con relación al Solar núm. 7, Manzana núm. 1711, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, (Apartamento 201-A, Segundo Nivel, Parte Norte, Bloque A), en contra de la Compañía Valle de la Liébana, S. A., Mario Alejandro **Velásquez Morales** y Asociación Popular de Ahorros y Préstamos en calidad de Interviniente Forzoso a requerimiento del señor Mario Alejandro **Velásquez Morales**; **Segundo:** En cuanto al fondo: acoge parcialmente, la 13 de junio de 2007, suscrita por el Dr. Fabián Cabrera F., Dr. Orlando Sánchez Castillo, Dra. Vilma Cabrera Pimentel, en representación de los señores Heriberto Miguel Antonio Rodríguez Bonet, Dalia Belén Granado Alonzo, y sus conclusiones de fecha 22 de junio de 2009, en el siguiente aspecto: **A)** En virtud de existir la Decisión núm. 26, de fecha 21 de abril de 2005, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, Presidida por el Magistrado Víctor Santana Polanco, con la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, en cuyo dispositivo se ordena: “FALLA: **Primero:** Acoge, por los motivos precedentemente expuestos en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones producidas por los señores Heriberto Miguel Ant. Rodríguez Bonet y Dalia Granados Alonzo, representados por los Dres. Fabián Cabrera F., y Orlando Sánchez y Rossy Rojas Sosa; **Segundo:** Rechaza por los motivos expuestos precedentemente, las conclusiones producidas por la Compañía Valle de la Liébana, S. A., representada por el Dr. Pablo Jiménez Quezada; **Tercero:** Ordena la ejecución del contrato de venta bajo firma privada de fecha 11 de diciembre de 2001, intervenido entre la compañía Valle de la Liébana S. A., representada por la Arquitecta Liza María Caamaño Piña, y los señores Heriberto Miguel Ant. Rodríguez Bonet y Dalia Granados Alonso legalizadas las firmas por el Doctor Lionel V. Correa T., Notario Público del Distrito Nacional, mediante el cual se opera la transferencia del apartamento 2-A bloque A, ubicado en el segundo nivel del condominio Residencial Indigo VI; **Cuarto:** Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: **A)** Cancelar la constancia anotada en el certificado de título núm. 2003-1234, que ampara los derechos de propiedad del apartamento 201-A bloque A, del solar núm. 7, de la Manzana núm. 1711, del Distrito Catastral*

núm. 1, Distrito Nacional, expedido a favor de Mario Alejandro Velásquez, con un área de construcción de 263.00 Mts²; **B)** Expedir la correspondiente constancia anotada en el certificado de título núm. 2003-1234, que ampara los derechos de propiedad del apartamento 201-A, segundo nivel, parte norte bloque A, del Solar núm. 7 de la Manzana núm. 1711, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, expedido a favor de la compañía Valle de la Liébana S. A., con un área de construcción de 263.00 Mts², del solar núm. 7 de la manzana núm. 1711, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, a favor de los señores Heriberto Miguel Ant. Rodríguez Bonet y Dalia Granados Alonso, ambos dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0002776-2 y 001-0901003-3, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad; **C)** Inscribir el privilegio del vendedor no pagado por la suma de un millón ciento cuarenta mil pesos (RD1,140,000.00) a favor de la compañía Valle de la Liébana S. A., en virtud del artículo 2103 del Código Civil; **D)** Levantar cualquier oposición que afecte el inmueble objeto de la presente litis; **Quinto:** Ordena la demolición de la caseta construida sobre los parqueos 1, 2, 3, la cual está contiguo al apartamento 201-A, segundo nivel, que aloja la planta eléctrica, del condominio Residencial Indigo VI y en consecuencia pone a cargo del Abogado del Estado ante el Tribunal de Tierras, el auxilio de la fuerza pública para la ejecución de este ordinal; **B)** Rechaza: Las conclusiones de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, parte recurrente, por improcedente, mal fundado y carente de base legal, y ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional radiar con toda su eficacia jurídica y fuerza legal la anotación núm. 11, Hipoteca en Primer Rango a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos por un monto de RD\$600,000.00, inscrita el 15 de abril del año 2004, según consta en el asiento original ubicado en el libro folio 164, hoja 176, la cual gravó el apartamento núm. 201-A, construido dentro del Condominio Residencial Indigo VI; **7mo.:** Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: **a)** Cancelar la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 2003-1234, que ampara los derechos de propiedad del apartamento núm. 201-A, Segundo Nivel, Parte Norte, Bloque A, construido dentro del Condominio Residencial Indigo VI, ubicado dentro del Solar núm. 7, Manzana núm. 1711, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, expedido a favor del señor Mario Alejandro **Velásquez Morales**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0098880-7, casado con separación de bienes, y en su lugar expedir la correspondiente Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 2003-1234, que ampara los derechos de propiedad del apartamento 201-A, Segundo Nivel, Parte Norte, Bloque A, del Solar núm. 7, de la Manzana núm. 1711, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, con un área de construcción de 263.00 metros cuadrados, a favor de los señores Heriberto Miguel Ant. Rodríguez Bonet y Dalia Granados Alonso, ambos dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, provistos de las Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0002776-2 y 001-0901003-3, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Ramón del Orbe núm. 11, del sector Mirador Sur, de esta ciudad; **b)** Inscribir el Privilegio del Vendedor No pagado, por la suma de Un Millón Ciento Cuarenta Mil pesos (RD\$1,140,000.00) a favor de la Compañía Valle de la Liébana S. A., sobre el Apartamento núm. 201-A, ubicado dentro del Condominio Residencial Indigo VI, construido dentro del Solar núm. 7, de la Manzana núm. 1711, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, propiedad de los señores Heriberto Miguel Antonio Rodríguez Bonet y Dalia Belén Granados Alonso, de generales que constan; **c)** Radiar la hipoteca en primer rango por la suma de RD\$23,000,000.00, que afecta el inmueble objeto de esta sentencia, a favor del Banco Popular Dominicano, C. por A., por este haber cancelado esa hipoteca sobre el inmueble en cuestión, según documentación depositada en este expediente; **d)** Radiar la hipoteca en primer rango por la suma de RD\$600,000.00, que afecta el inmueble objeto de esta sentencia, a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, por este haber cancelado esa hipoteca sobre el inmueble en cuestión, según documentación depositada en este expediente; **8vo.:** Se condena a los señores Mario Alejandro Velásquez Morales y a la Compañía Valle de la Liébana S. A., al pago de las costas del procedimiento a favor del Dr. Fabián Cabrera F., y los Licdos. Orlando Sánchez Castillo y Vilma Cabrera Pimentel, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **9no.:** Comuníquese al Registro de Títulos del Distrito Nacional, copia de la sentencia para los fines de lugar”;

- 4) Dicha sentencia fue recurrida en casación por el señor Mario Alejandro Velásquez Morales, en fecha 17 de enero de 2011; dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 04 de diciembre de 2013, mediante la cual casó la decisión impugnada, ya que en el expediente no reposaba prueba

alguna de que el señor Mario Velázquez Morales tuviera conocimiento de la litis al momento de comprar el inmueble en cuestión;

- 5) Contra la referida sentencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictada el 07 de diciembre de 2010, la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos interpuso también un recurso de casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 22 de enero de 2014, mediante la cual rechazó dicho recurso;
- 6) Para conocer nuevamente el proceso fue apoderado el mismo Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el cual, como tribunal de envío, dictó la sentencia ahora impugnada en casación, en fecha 16 de enero de 2015; siendo su parte dispositiva:

“Primero: Se excluye de este expediente, la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) al haber comprobado este Tribunal que en fecha 22 de enero de 2014 la Cámara de Tierras de la Suprema Corte de Justicia dictó la sentencia No. 20, en la cual juzgó lo concerniente a dicha entidad; **Segundo:** Se libra acta a al parte recurrida de que mediante inventario de fecha 16 de junio de 2014 fueron depositadas de manera adicional y con la autorización del Tribunal, una serie de documentos que a la vez fueron notificados a los representantes legales de la partes en causa, los cuales reposan en el expediente; **Tercero:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, interpuesto por los Licdos. Luis Mora, Juan Morel Lizardo y Juan Morel Vargas, actuando a nombre y representación del Sr. Mario A. Velásquez Morales, contra la sentencia de fecha 25 de febrero de 2010, dictado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del D. N. por haber sido hecho de conformidad con las disposiciones legales y en cuanto al fondo acogerlo parcialmente, por las razones expuestas; **Cuarto:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Fabián Cabrera, Orlando Sánchez y Vilma Cabrera Pimentel, actuando a nombre y representación de los Sres. Heriberto Miguel Rodríguez Benet y Dalia Belén Granados Alonso, contra la sentencia No. 20100643, de fecha 25 de febrero de 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido hecho de conformidad con las disposiciones legales y en cuanto al fondo acogerlo parcialmente, por las razones expuestas; **Quinto:** Se acogen parcialmente las conclusiones vertidas por la parte recurrente y las solicitudes de libramientos de actas, en la audiencia de fecha 17 de julio de 2014, por conducto de sus representantes legales, Licdos. Luis A. Mora Guzmán, Juan Morel Lizardo, Juan E. Morel, exceptuando las letras b, c, d, e del ordinal primero y el ordinal octavo de dichas conclusiones, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Sexto:** Se acogen parcialmente las conclusiones vertidas por las parte recurrente incidental, en la audiencia de fecha 17 de julio de 2014, por conducto de sus representantes legales, Dr. Fabián Cabrera, Orlando Sánchez y Vilma Cabrera, exceptuando las letras a y b del ordinal primero y el ordinal tercero de dichas conclusiones, por los motivos que anteceden; **Séptimo:** Se ordena a la secretaria general de este tribunal, la comunicación de la presente sentencia, tanto al Registro de Títulos del D. N. así como también a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, para los fines indicados en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Octavo:** Se compensan las costas del Procedimiento, en virtud del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil; **Noveno:** Se confirma con modificación en el ordinal segundo letra b y el ordinal tercero la sentencia No. 20100643, dictada el 25 de febrero de 2010, por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del D. N., con relación al inmueble de referencia, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara regular y válida en cuanto a la forma, la instancia de fecha 13 de junio de 2007, suscrita por el Dr. Fabián Cabrera F., Dr. Orlando Sánchez Castillo, Dra. Vilma Cabrera Pimentel, en representación de los señores Heriberto Miguel Antonio Rodríguez Bonet, Dalia Belén Granado Alonzo, mediante la cual solicitan conocer de la Litis Sobre Terrenos Registrados, con relación al Solar núm. 7, Manzana núm. 1711, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, (Apartamento 201-A, Segundo Nivel, Parte Norte, Bloque A), en contra de la Compañía Valle de la Liébana, S. A., Mario Alejandro Velásquez Morales y Asociación Popular de Ahorros y Préstamos en calidad de Interviniente Forzoso a requerimiento del señor Mario Alejandro Velásquez Morales; **Segundo:** En cuanto al fondo: acoge parcialmente, la instancia de fecha 13 de junio de 2007, suscrita por el Dr. Fabián Cabrera F., Dr. Orlando Sánchez Castillo, Dra. Vilma Cabrera Pimentel, en representación de los señores Heriberto Miguel Antonio Rodríguez Bonet, Dalia Belén Granado Alonzo, y sus conclusiones de fecha 10 de junio de 2009 y su escrito justificativo de conclusiones de fecha 22 de junio de 2009, en los aspectos siguientes: **A)**

En virtud de existir la Decisión núm. 26, de fecha 21 de abril de 2005, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, Presidida por el Magistrado Víctor Santana Polanco, con la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, en cuyo dispositivo se ordena: "FALLA: **Primero:** Acoge, por los motivos precedentemente expuestos en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones producidas por los señores Heriberto Miguel Ant. Rodríguez Bonet y Dalia Granados Alonso, representados por los Dres. Fabián Cabrera F., y Orlando Sánchez y Rossy Rojas Sosa; **Segundo:** Rechaza por los motivos expuestos precedentemente, las conclusiones producidas por la Compañía Valle de la Liébana, S. A., representada por el Dr. Pablo Jiménez Quezada; **Tercero:** Ordena la ejecución del contrato de venta bajo firma privada de fecha 11 de diciembre de 2001, intervenido entre la compañía Valle de la Liébana S. A., representada por la Arquitecta Liza María Caamaño Piña, y los señores Heriberto Miguel Ant. Rodríguez Bonet y Dalia Granados Alonso legalizadas las firmas por el Doctor Lionel V. Correa T., Notario Público del Distrito Nacional, mediante el cual se opera la transferencia del apartamento 2-A bloque A, ubicado en el segundo nivel del condominio Residencial Indigo VI; **Cuarto:** Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: **A)** Cancelar la constancia anotada en el certificado de título núm. 2003-1234, que ampara los derechos de propiedad del apartamento 201-A bloque A, segundo nivel del condominio "Residencial Índigo VI" del solar núm. 7, de la Manzana núm. 1711, del Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, expedido a favor de la compañía Valle de la Liébana, con un área de construcción de 263.00 Mts²; **B)** Expedir la correspondiente constancia anotada en el certificado de título núm. 2003-1234, que ampara los derechos de propiedad del apartamento 201-A, segundo nivel del condominio Residencial Índigo VI, del Solar núm. 7 de la Manzana núm. 1711, del Distrito Nacional, a favor de los señores Heriberto Miguel Ant. Rodríguez Bonet y Dalia Granados Alonso, ambos dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0002776-2 y 001-0901003-3, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad; **C)** Inscribir en el Registro Complementario del referido Inmueble acreditándolo por la certificación de acreedor de lugar, el privilegio del vendedor no pagado por la suma de un millón ciento cuarenta mil pesos (RD1,140,000.00) a favor de la compañía Valle de la Liébana S. A., en virtud del artículo 2103 del Código Civil y 73 del Reglamento General de los Registros de Títulos; **D)** Mantener la hipoteca en primer rango por la suma de RD\$123,000.000.00 que afecta el inmueble objeto de esta decisión, acreedor Banco Popular Dominicano, C. por A., acto de fecha 1 de agosto de 2011; **E)** Levantar cualquier oposición que afecte el inmueble objeto de la presente litis; **Quinto:** Ordena la demolición de la caseta construida sobre los parqueos 1, 2, 3, la cual está contiguo al apartamento 201-A, segundo nivel, que aloja la planta eléctrica, del condominio Residencial Índigo VI y en consecuencia pone a cargo del Abogado del Estado ante el Tribunal de Tierras, el auxilio de la fuerza pública para la ejecución de este ordinal. Y por esta nuestra sentencia a cargo de revisión apelación, así se pronuncia, ordena, manda y firma. Dada por el Tribunal de Jurisdicción Original, en Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, Sala 2, a los 21 días de abril de 2005". Este tribunal tiene a bien ordenar el registro de títulos del distrito nacional proceder a ejecutar dicha decisión íntegramente en todo cuanto sea de lugar. **B)** Que por efecto de esta decisión de alzada y por las razones antes señaladas procede ordenar al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, mantener con toda su fuerza y vigor la constancia anotada en el Certificado de Título No. 2003-1234 (duplicado del dueño) expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 15 de abril de 2004, que ampara el derecho de propiedad del solar No. 7, manzana No. 1711, D. C. 1, Distrito Nacional, con un área de 263.00 metros cuadrados a favor de Mario Alejandro Velásquez Morales, al haberse comprobado la buena fe de la operación realizada por este último; **C)** Rechaza las conclusiones de la parte demandante en cuanto a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y por vía de consecuencia, declara la buena fe del acreedor inscrito, por no haber sido probada causa contraria, acogiendo así las conclusiones de fondo de dicha entidad, por intermedio de sus abogados apoderados y consecuentemente ordena al Registro de Título del Distrito Nacional mantener en toda su eficacia jurídica y fuerza legal la anotación No. 11 Hipoteca en Primer Rango a favor de Asociación Popular de Ahorros y Préstamos por un monto de RD4600,000.00 inscrito el 15 de abril de 2004, según consta en el asiento original ubicado en el libro 1918, folio 164, hoja 176. **Tercero:** Condena a la parte demandada, compañía de la Liébana, S.A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecha de los abogados de la parte demandante, Dr. Fabián Cabrera, Orlando Sánchez, Vilma Cabrera, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Con respecto a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, condena a la parte demandante, al pago de las

costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo, Juan Moreno y Zoila Poueriet, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad, por haber sucumbido la demandante frente al acreedor inscrito en cuanto a sus pretensiones (...)”;

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: Falta de base legal. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Contradicción de motivos. Motivos oscuros, imprecisos; **Segundo Medio:** Violación a la autoridad de la cosa juzgada establecida en el artículo 1351 del Código Civil, por rehusar aplicar la doctrina de la Suprema Corte de Justicia en una sentencia posterior; **Tercer Medio:** Violación del criterio de publicidad instituido en el principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, artículos 90 y 95 de la misma Ley; Violación del artículo 171 de la Ley No. 1542 de Registro de Tierras”;

Considerando: que por convenir a la solución del proceso, procedemos a reunir para su estudio, los medios de casación del referido recurso, en los cuales se hacen valer, en síntesis, que:

El Tribunal *a quo* incurrió en una contradicción, ya que una parte del dispositivo de la sentencia impugnada indica que se mantiene la inscripción hipotecaria de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos mientras que en uno de sus motivos ordenó su exclusión, por haberse la Suprema Corte referido a ese aspecto y rechazado el recurso, en fecha 22 de enero de 2014;

Al Tribunal *a quo* rehusar la aplicación del criterio de la sentencia No. 20, de fecha 22 de enero de 2014, de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cuanto a que el Sr. Mario A. Velázquez Morales no podía ser considerando como tercero de buena fe porque ello implicaría desconocer el principio de publicidad, incurrió en la violación del artículo 1351 del Código Civil, que establece la presunción de cosa juzgada;

A la fecha en que el señor Mario A. Velázquez compró el inmueble objeto de la litis ya figuraba inscrita en el registro complementario del inmueble una litis sobre derechos registrados interpuesta por los actuales recurrentes contra la empresa Valle de la Liébana; hecho que debe presumirse conocido por todos, siendo oponible a los terceros quienes quedan inhabilitados para alegar ignorancia del contenido del registro;

Considerando: que estas Salas Reunidas, partiendo del estudio del expediente y de la sentencia impugnada, han podido comprobar que:

El Tribunal *a quo* para fundamentar su fallo estimó que:

“(…) este Tribunal entiende que procede declararlos y comprobarlos tal como se consignan a continuación:

La compra del inmueble por parte del concluyente, se efectuó en virtud de las disposiciones el artículo 174 de la derogada ley 1542, que expresaba que en los terrenos registrados no había hipotecas ocultas y en consecuencia toda persona a cuyo favor se hubiese expedido un certificado de título... a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho terreno libre de las cargas y gravámenes que no figuren en el Certificado, excepto: 1) cualquier carretera (...); 2) todos los derechos y servidumbres que existen o se adquieren de acuerdo con las leyes de Aguas y Minas o se adquieren a favor de las empresa de servicio público, autónomas del Estado. Que como se podrá apreciar, el concluyente no cae en ninguna de esas excepciones;

Como consecuencia de la operación de compra venta, el Certificado de Título expedido al concluyente, cumplió con las disposiciones del artículo 192 de la derogada Ley 1542, en virtud de un acto a título oneroso y de buena fe, con las observaciones legales correspondientes, que lo hace oponible a todo el mundo, inclusive al Estado;

Que el concluyente muy respetuosamente solicita a este Honorable Tribunal hacer suyos y plasmar por vuestra decisión, los criterios expuestos por la Tercera Cámara de la Suprema Corte de Justicia, en su sentencia 701, que al analizar los hechos, aplicó el derecho de manera correcta, al juzgar puntos esenciales y vitales, basados en principios constitucionales como el de que la buena fe se presume;

Que no existe prueba en el expediente de que el concluyente tenía conocimiento previo a la compra de la existencia de litis alguna y de que se le expidió su carta constancia a la luz de la antigua ley de Registro de Tierras;

Conforme a la antigua Ley de Registro de Tierras, no se exigía expedición previa de una certificación por parte

del Registro de Títulos correspondiente, tal como lo expresa ahora la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario;

De los documentos que han sido aportados por las partes envueltas en la litis de que se trata, se verifica que:

La sociedad Valle de la Liébana, S.A., representada por la señora Liza María Caamaño Morales, le vendió al señor Mario A. Velázquez un inmueble que previamente había sido vendido a los señores Heriberto Rodríguez Bonet y Dalia Belén Granados Alonso;

Dicha situación fue así reconocida ante la jurisdicción inmobiliaria, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original la sentencia de fecha 21 de febrero de 2005, que adquirió autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada;

La señora Caamaño Morales tenía pleno conocimiento de la primera venta del inmueble por haber actuado como representante de la sociedad de que se trata en el contrato de venta suscrito entre ésta y los señores ahora recurrentes, en fecha 11 de diciembre de 2001;

Sin haberse ordenado mediante decisión judicial la rescisión del primer contrato, la sociedad Valle de la Liébana, S.A. actuando de forma irregular y cuestionable, procedió a vender el mismo inmueble al señor Mario A. Velázquez; perjudicando sus derechos, los cuales están siendo conocidos mediante una acción interpuesta por ante otra jurisdicción;

La Certificación emitida por la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 22 de diciembre de 2003, consigna que la Compañía Valle de la Liébana, S.A., es propietaria del inmueble objeto de esta litis; asimismo, hace constar que sobre dicho inmueble se ha inscrito, en fecha 20 de octubre de 2003, una litis sobre terrero registrado a requerimiento de los ahora recurrentes;

Considerando: que la buena fe se presume, no hay que probarla; en cambio, la mala fe sí tiene que ser probada y el fardo de la prueba corresponde a quien la alega, según los artículos 1116 y 2268 de nuestro Código Civil;

Considerando: que la Ley de Registro de Tierras protege de manera especial a los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe de un inmueble registrado, en virtud de la creencia plena y absoluta que han tenido frente a un certificado de título que le haya sido mostrado, libre de anotaciones, cargas y gravámenes; por lo tanto, los derechos así adquiridos no pueden ser anulados mientras no se pruebe la mala fe de los terceros adquirentes;

Considerando: que la determinación de si el adquirente de un inmueble es o no de buena fe es un asunto sujeto a la exclusiva valoración de los jueces del fondo y por lo tanto escapa del control casacional; que los jueces del fondo tienen, en principio, un poder soberano para interpretar los contratos, según la intención de las partes y los hechos y circunstancias de la causa;

Considerando: que además de lo precedentemente expuesto, estas Salas Reunidas concluyen que para formarse su convicción en el sentido de que el hoy recurrido, señor Mario A. Velázquez Morales, adquirió el inmueble objeto de la litis como tercer adquirente a título oneroso cuya buena fe se presume; el Tribunal *a quo* se fundamentó en que la parte hoy recurrente *“no aportó ningún elemento nuevo que hiciera variar la suerte del proceso, ni que de modo alguno pretendiera desmontar la condición de buena fe, de la cual está revestida el titular de derecho Sr. Mario Velásquez Morales (...)”*; tal como resulta del principio de nuestro derecho que reza *“la mala fe no se presume, sino que es necesario probarla”*; al no ser esta prueba aportada en la especie, dicho tribunal estatuyó que *“no habiendo dicha parte aportado ningún elemento nuevo por ante el Tribunal de envío, se mantiene la presunción de buena fe”*; sin embargo,

Considerando: que ha sido establecido por esta Corte de Casación que se entiende como buena fe el modo sincero y justo que debe prevalecer en la ejecución de los contratos y no reine la malicia y del interés de preservar el señalado principio de la autonomía de la voluntad, fuente primigenia de la regulación contractual que confiere al contrato el equilibrio que se presume han deseado las partes; en tanto la mala fe es la actitud en que falta sinceridad y predomina aquella;

Considerando: que como resultado del estudio y ponderación de los documentos que conforman este expediente, es un hecho establecido, tal como apreció la Tercera Sala de esta Corte de Casación en su sentencia

del 04 de diciembre de 2013, que no ha sido probada la mala fe del señor Mario A. Velázquez; sin embargo, estas Salas Reunidas juzgan que si bien no ha sido probado que se trató de una compraventa fraudulenta en simulación, no menos cierto es que la parte recurrida actuó negligentemente al llevar a cabo la compraventa del inmueble en cuestión sin que la misma estuviese precedida de un proceso de debida diligencia; es decir, previo a comprar a la vista de un duplicado de dueño y no del original de Certificado de Título, el comprador tenía la posibilidad de acudir al Registro de Título y confirmar mediante una Certificación emitida por dicho organismo si el inmueble en cuestión poseía carga o gravamen alguno, independientemente de que esto no fuera una imposición de la Ley No. 1542;

Considerando: que ha sido criterio de esta Corte de Casación que al hablar dicho tribunal del original del Certificado de Título en modo alguno implicaba el duplicado del dueño, sino, el que figuraba en los archivos del Registro de Títulos; que en el sistema de la ley anterior se preveía, que cuando existiera diferencia entre el original y el duplicado del dueño, prevalecía el original conforme lo establecido por el artículo 171 de la derogada Ley No. 1542 sobre Registro de Tierras, vigente al momento en que fue introducida la presente litis;

Considerando: que la sentencia de fecha 22 de enero de 2014, juzgó en ese mismo sentido al consignar:

“el hecho de que el duplicado del dueño por el cual el segundo comprador, señor Velásquez Morales pactó con la vendedora sin que en el mismo existiera anotación de la litis, lo que según la recurrente lo convertía en un adquirente de buena fe, esta Tercera Sala entiende, que considerar este argumento como valedero desvirtuaría el sistema de publicidad registral, por cuanto con el mismo se procura que toda anotación inscrita en los archivos del Registro de Títulos, tomando en cuenta la fecha de su recepción, tiene oponibilidad erga-homines, es decir, frente a todo el mundo, pues pretender que una litis u oposición figurara inscrita en un duplicado del dueño que está circulando sin el debido control de la Oficina del Registro de Títulos, es totalmente contraproducente, ya que en la práctica estos duplicados conforme a la Ley núm. 1542, vigente en ese entonces, requería la entrega voluntaria de los mismos ante el Registro de Títulos, lo que solo era posible lograr para las anotaciones en las que las partes tuvieran interés producto de una convención, lo que en modo alguno significa que la falta de entrega de dichos duplicados por parte de sus propietarios convierte en inoponible frente a estos las anotaciones inscritas en los originales custodiados por el Registro de Títulos, máxime cuando de acuerdo a lo previsto por el artículo 171 de la derogada Ley núm. 1542, en caso de existir alguna diferencia entre el Duplicado y el Original del Título, se le dará preferencia a este último”;

Considerando: que por lo precedentemente expuesto y como ha sido juzgado *“sobre los terrenos registrados no existen derechos ocultos, por lo que cualquier anotación que figure registrada en el original del título resulta oponible a todo el mundo*, estas Salas Reunidas son de criterio que no obstante no fueron proporcionadas las pruebas por la parte recurrente ni existe constancia en el expediente que le permitan a esta Corte deducir la mala fe del señor Mario A. Velázquez al momento de adquirir el inmueble que le fue vendido a su favor; en el caso de que se trata, procede casar, como al efecto casan la sentencia recurrida, ya que el señor Velásquez Morales compró a la vista del duplicado del dueño sin agotar los medios razonables a su alcance para confirmar que el referido inmueble estaba libre de oposición a transferencia;

Considerando: que el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley No. 491-08, establece que siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquél de donde procede la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie;

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

FALLAN:

PRIMERO: Casan la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 16 de enero de 2015, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO: Compensan las costas.

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 doce (12) de enero del año dos mil diecisiete (2017); y

leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Miriam Concepción Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Dulce María Rodríguez de Goris, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Robert C. Placencia Álvarez, Francisco Ortega Polanco y Anselmo Alejandro Bello Ferreras. Cristiana A. Rosario, 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