
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 10 de diciembre de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Cristino De Jesús Rosa y compartes.

Abogado: Dr. Manuel Labour.

Recurrido: Francisco De Jesús Difó.

Abogado: Lic. Ciprián Castillo Hernández.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 18 de octubre 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 el señor Cristino De Jesús Rosa, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0003049-1, domiciliado y residente en el Paraje La Pionía, del municipio El Factor, provincia María Trinidad Sánchez y por los Sucesores de Inocencio Paredes, los señores, María Georgina De Jesús Rosa, Juan José Paredes De Jesús, Inocencio Paredes De Jesús y Francisco Alberto Paredes De Jesús, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 136-0003916-1, 136-0003723-1, 136-0011629-0 y 136-0004099-5, respectivamente, domiciliados y residentes en la sección El Papayo, distrito municipal El Pozo, municipio El Factor, provincia María Trinidad Sánchez y por los Sucesores de Teresa De Jesús De Jesús y/o Teresa De Jesús Peña y Miguel De Jesús, los señores Clemente De Jesús Peña, Dionicio De Jesús, Juan De Jesús De Jesús, Gregorio De Jesús Peña, Salomón, Ramón De Jesús Peña, Marcelina De Jesús y Francisco De Jesús De Jesús, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0191691-4, 136-0004018-5, 001-0921948-5, 001-0739908-1, 001-0961298-6, 001-0959945-6, 001-0715579-8 y 071-0007675-6, respectivamente, domiciliados y residentes en el paraje El Jovito, sección El Papayo, municipio El Factor, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 10 de diciembre 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 al Lic. Ciprián Castillo Hernández, abogado del recurrido, el señor Francisco De Jesús Difó;

Visto 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 18 de enero de 2013, suscrito por el Dr. Manuel Labour, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0022843-6, abogado de los recurrentes el señor Cristino De Jesús Rosa y los Sucesores de Inocencio Paredes, los señores María Georgina De Jesús Rosa, Juan José Paredes De Jesús, Inocencio Paredes De Jesús y Francisco Alberto Paredes De Jesús y los Sucesores de Teresa De Jesús De Jesús y/o Teresa De Jesús Peña y Miguel De Jesús los señores Clemente De Jesús Peña, Dionicio De Jesús, Juan De Jesús De Jesús, Gregorio De Jesús Peña, Salomón, Ramón De Jesús Peña, Marcelina De Jesús y Francisco De Jesús De Jesús, mediante el cual propone los medios de casación que se indican

más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 22 de febrero de 2013, suscrito por el Lic. Ciprián Castillo Hernández, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0070315-0, abogado del recurrido;

Que en fecha 15 de marzo de 2017, 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 el auto dictado el 16 de octubre 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, a los magistrados Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, 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;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre 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 ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación con la Parcela núm. 1706, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, dictó su sentencia núm. 2010-0271 de fecha 26 de diciembre de 2010, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "Parcela núm. 1706, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez: **Primero:** Se declaran buenos y válidos, en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos por los señores, Cristino De Jesús Rosa, Sucesores de Inocencio Paredes, Miguel De Jesús, Teresa Peña De Jesús y/o Teresa De Jesús De Jesús, a través de su abogada, Licda. Carmen M. Alonzo Marte, así como por el señor Severiano Vásquez, por medio de su abogado Lic. Camilo Antonio Duarte, contra la sentencia núm. 2010-0271, de fecha 26 de diciembre del año 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, por haber sido incoados de conformidad con las normativas legales y de derecho; **Segundo:** En cuanto al fondo, se acoge parcialmente el recurso de apelación interpuesto por los recurrentes representados por la Licda. Carmen M. Alonzo Marte, especialmente en lo que respecta a los señores Cristino De Jesús Rosa y Deborah Paredes, por los motivos expuestos anteriormente; **Tercero:** Se acoge en su totalidad, el recurso de apelación interpuesto por el señor Severino Vásquez, a través de su abogado, Lic. Camilo Antonio Duarte Duarte, contra la indicada sentencia, por las razones que figuran contenidas precedentemente; **Cuarto:** Se rechazan parcialmente las conclusiones de la parte recurrida, especialmente las que versan en oposición a los señores, Cristino De Jesús, Deborah Paredes y Severiano Vásquez, los dos primeros representados por la Licda. Carmen M. Alonzo y el tercero por el Licdo. Camilo Antonio Duarte, acogiéndose los pedimentos dirigidos contra los demás recurrentes, por los motivos expresados y por coincidir este tribunal de alzada en dichos aspectos con la disposición del Tribunal de Jurisdicción Original; **Quinto:** Se modifica la sentencia impugnada y, en consecuencia, se ordena al Registro de Títulos del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, a realizar las siguientes operaciones: a) Expedir constancia anotada intransferible de los derechos registrados a nombre de la señora Cecilia De la Cruz, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua, en razón del treinta uno punto cuarenta por ciento (31.40%), consistente en diez (10) tareas, o sea, 00 Has., 62 As., 88.6 Cas., equivalente a 6,288.6 metros, a favor del señor Cristino De Jesús Rosa, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0003049-1, domiciliado y residente en La Piona núm. 13, del municipio El Factor; b) Expedir constancia anotada intransferible de los derechos registrados a nombre de la señora Cecilia De la Cruz, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua, en razón de nueve punto cuarenta y dos por ciento (9.42%), consistente en tres (3) tareas, o sea, 00 Has., 18 As., 86.58 Cas., equivalente a 1,886.58 metros, a favor del señor Severiano Vásquez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0004538-3, domiciliado y residente en la sección El Papayo, del municipio El Factor; c) Expedir constancia anotada intransferible de los derechos registrados a nombre del finado

Inovencio Paredes contenidos en la constancia anotada del Certificado de Título núm. 66-13 de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua, consistente en una porción de terreno con extensión superficial de veinticinco (25) tareas, o sea, 01 Has., 57 As., 21.5 Cas., equivalente a 15,721.50 metros, a favor de la señora Deborah Paredes, de generales que no figuran en el expediente; **Sexto:** Se ordena a cargo de la secretaria de este tribunal, la comunicación de la presente sentencia, tanto al Registro de Títulos del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, como también a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para los fines previstos en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Séptimo:** Se ordena la compensación de las costas del procedimiento, por las razones expuestas anteriormente; **Octavo:** Se confirma en los demás aspectos, la sentencia impugnada, cuyo dispositivo dice textualmente así: "**Primero:** Se declara la competencia de este Tribunal de Jurisdicción Original para conocer de la Litis sobre Derechos Registrados con relación a la Parcela núm. 1706, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Nagua, de acuerdo al artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras; **Segundo:** Se acogen en parte las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 4 de noviembre del 2008, por el Lic. Ciprián Castillo Hernández, en representación del señor Francisco De Jesús Difó, por procedentes y bien fundadas; **Tercero:** Se ordena el desalojo de cualquier persona que se encuentre ocupando la porción de terreno con una extensión superficial de 90,126 metros cuadrados dentro de la Parcela núm. 1706, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Nagua, que se encuentra amparada por el Certificado de Título núm. 66-13 de fecha 23 del mes de noviembre del año 2005 expedido a favor del señor Francisco De Jesús Difó; **Cuarto:** Se acogen en parte las conclusiones vertidas en esta audiencia por la Licda. Santa Mariñe Guzmán, por sí y la Licda. Carmen María Alonzo Marte y el Dr. Ludovino Alonzo Raposo, en representación de los sucesores del señor Inocencio Paredes Suárez y Cristino De Jesús; **Quinto:** Se declara bueno y válido el Acto de Venta de fecha 22 del mes de noviembre del año 1979, legalizado por el Dr. Caonabo Antonio y Santana, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, intervenido entre los señores María Isolina De la Cruz Paulino y Cristino De Jesús, luego de deducida la porción de terreno excedida; **Sexto:** Se declara bueno y válido el Acto Auténtico núm. 23 de fecha 21 del mes de septiembre del año 1971, instrumentado por el Dr. Miguel A. Escolástico, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua; **Séptimo:** Se rechazan, a los fines de transferencia de derechos de propiedad en la Parcela núm. 1706, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Nagua, a) Acto de Venta de fecha 18 de marzo del 1975, legalizado por el Dr. Caonabo Antonio y Santana, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua y certificado por éste, intervenido entre los señores María Pilar Difó y Cristino De Jesús Rosa; b) Acto de Venta de fecha 16 de mayo del 1979, legalizado por el Dr. Rufik Lulo Sanabia, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, intervenido entre los señores Alejandro Peña e Isidro Javier; c) Acto de Venta de fecha 20 de agosto del 1980, legalizado por el Dr. Tufik Lulo Sanabia, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, intervenido entre los señores Isidro Javier De Jesús y Santos De Jesús; d) Acto de Venta de fecha 10 de diciembre del 1993, legalizadas por el Dr. Ludovino Alonzo Raposo, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, intervenido entre los señores Santo De Jesús y Cristino De Jesús Rosa; e) Acto de Venta de fecha 3 de julio del 1994, legalizado por el Dr. Ludovino Alonzo Raposo, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, intervenido entre los señores Josefa, Dominga, María Socorro y Ana Francisca Paula De la Cruz y Cristino De Jesús; f) Acto de Venta de fecha 18 de mayo del 1995, legalizado por el Dr. Ludovino Alonzo Raposo, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, intervenido entre los señores Rafael De Jesús De la Cruz y Cristino De Jesús Rosa; g) Acto de Venta de fecha 22 de marzo del 1991, legalizado por el Dr. Ludovino Alonzo Raposo, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, intervenido entre los señores Dulce María De la Cruz e Inocencio Paredes; h) Acto de Venta de fecha 17 de enero del 1992, legalizadas por el Dr. Ludovino Alonzo Raposo, Notario Público de los del número para el Municipio de Nagua, intervenido entre los señores Ana Mercedes Contreras Vda. De la Cruz, Ruth Delania De la Cruz, Rosa María De la Cruz, Richar De la Cruz e Inocencio Paredes Suárez; **Octavo:** Se acoge en parte las conclusiones vertidas en esta audiencia por el Lic. Camilo Antonio Duarte, en representación del señor Severiano Vásquez, por improcedentes y bien fundadas; **Noveno:** Se declaran como buenas y válidas las declaraciones de ventas de fechas 5 del mes de julio del año 1967, 13 del mes de marzo del año 1968 y 13 del mes de marzo del año 1962, legalizados por el Dr. Miguel A. Escolástico, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, intervenidas entre los señores José, Agustín, Ricardo y Tomás De la Cruz y Severiano Vásquez; **Décimo:** Mantiene con toda su fuerza y vigor jurídico la Carta Constancia

anotada en el Certificado de Título núm. 66-13, de fecha 25 del mes de agosto de 1977, expedida a favor del señor Inocencio Paredes; **Décimo Primero:** Se ordena al Registrador de Títulos de la Provincia María Trinidad Sánchez, cancelar las cartas constancias que amparan los derechos de propiedad de los señores José, Agustín, Ricardo, Tomás y María Isolina De la Cruz, ejecutar las siguientes transferencias de derechos de propiedad en la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua y expedir las respectivas cartas constancias en la siguiente forma y proporción: a) Un 1.74%, con sus mejoras, del derecho de propiedad que tiene registrado el señor José De la Cruz, a favor del señor Severino Vásquez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0004528-3, domicilio y residencia en la Sección El Papayo, Municipio El Factor, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Nagua; b) Un 0.70%, con sus mejoras, del derecho de propiedad que tiene registrado el señor Agustín De la Cruz, a favor del señor Severiano Vásquez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0004528-3, domiciliado y residente en la sección El Papayo, municipio El Factor, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Nagua; c) Un 2.01%, con sus mejoras, del derecho de propiedad que tiene registrado el señor Ricardo De la Cruz, a favor del señor Severiano Vásquez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0004528-3, domiciliado y residente en la sección El Papayo, Municipio El Factor, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua; d) Un 1.05%, con sus mejoras, del derecho de propiedad que tiene registrado el señor Tomás De la Cruz, a favor del señor Severino Vásquez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0004528-3, domicilio y residencia en la sección El Papayo, municipio El Factor, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Nagua; e) Un 6.25%, con sus mejoras, del derecho de propiedad que tiene registrado de la señora María Isolina De la Cruz, a favor del señor Cristino De Jesús, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0003049-1, domicilio y residencia en el Piona núm. 13, municipio El Factor, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua; f) Un 1.74%, con sus mejoras, del derecho de propiedad que tiene registrado el señor Ricardo De la Cruz, a favor del señor Cristino De Jesús, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0003049-1, domiciliado y residente en La Piona núm. 13, municipio El Factor, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua; g) Un 1.74%, con sus mejoras, del derecho de propiedad que tiene registrado el señor Agustín De la Cruz, a favor del señor Cristino De Jesús, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0003049-1, domiciliado y residente en La Piona núm. 13, municipio El Factor, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua; h) Un 1.74%, con sus mejoras, a favor del señor José De la Cruz, a favor del señor Cristino De Jesús, dominicano, mayor de edad, agricultor, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0003049-1, domiciliado y residente en La Piona núm. 13, municipio El Factor, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua; i) Un 2.77%, con sus mejoras, a favor del señor José De la Cruz, dominicano, mayor de edad, agricultor, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 136-0003049-1, domiciliado y residente en La Piona núm. 13, municipio El Factor, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua; j) Un 3.81%, con sus mejoras, a favor del señor Agustín De la Cruz, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 1270, serie 58,, domicilio y residencia en la Sección Papayo, municipio El Factor, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua; k) Un 2.5%, con sus mejoras, a favor el señor Ricardo De la Cruz, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 1782, serie 56, domiciliado y residente en El Papayo del municipio El Factor, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua; l) Un 5.2%, con sus mejoras, a favor el señor Tomás De la Cruz, dominicano, mayor de edad, soltero, soltero, agricultor, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 1025, serie 62, domicilio y residencia en El Papayo del municipio El Factor, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1706 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Nagua”;

Considerando, que el recurrente en su memorial introductorio propone, contra la sentencia impugnada, los medios de casación siguientes: **Primer medio:** Omisión de estatuir; **Segundo medio:** Falta de base legal; **Tercer**

medio: Desnaturalización de los hechos y de los documentos probatorios examinados; **Cuarto Medio:** Falsa aplicación de los artículos 1582 y 1583 del Código Civil Dominicano sobre la venta y aplicación del Consejo de Familia amparado en virtud de los artículos 405, 406, 450, 457 y 458 del Código Civil Dominicano;”

Considerando, que el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece lo siguiente: “Es la acción mediante la cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la Ley sobre Procedimiento de Casación y los Reglamentos que se dicten al respecto”;

Considerando, que del estudio y análisis de los medios de casación planteados en el memorial, reunidos para una mejor solución del caso, la parte recurrente en el desarrollo de los mismos, expone en síntesis, lo siguiente: “a) que los Jueces del Tribunal Superior de Tierras incurren en omisión al no estatuir en el caso del señor Cristino De Jesús Rosa, quién alega es un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, ya que había adquirido los inmuebles dentro de la parcela objeto de la litis, de manos de los herederos de Celestino De la Cruz y Norberta Paulino, calidad demostrada en los actos de ventas, sin embargo, ni siquiera se menciona estos hechos demostrados ante ellos en su sentencia, lesionando el derecho de defensa; b) que asimismo, se incurre en omisión al no tomar en cuenta las pruebas presentadas, relativas a las ventas realizadas por el finado Inocencio Paredes, ni tampoco se tomó en cuenta las calidades demostradas de cada uno de los vendedores, como Dulce María De la Cruz, hija de Tomás De la Cruz, heredero de Celestino De la Cruz; ni se hizo mención de los herederos del finado Rosendo De la Cruz, señores Ana Mercedes Contreras Vda. De la Cruz, Ruth Delania, Rosa María y Richar todos apellidos De la Cruz, de calidad demostrada en las referidas ventas; c) que, el caso de los sucesores de Miguel De Jesús, la Corte a-qua no tomó en cuenta la compra adquirida mediante acto de venta realizada por María Isolina De la Cruz, heredera de Celestino De la Cruz, siendo la señora Teresa De Jesús y /o Teresa Peña tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, quien no se menciona, ni se motiva o da explicación con relación a su caso en la presente sentencia impugnada, incurriendo en omisión de estatuir”;

Considerando, que en la continuación de sus alegatos, la parte recurrente expone: “que la Corte a-qua incurre en el vicio de falta de base legal, al acoger parcialmente el presente recurso de apelación sin dar motivos ni explicación del por que de su silencio en cuanto a las calidades demostradas en las ventas realizadas por los sucesores del finado Celestino Cruz, no obstante los documentos depositados como Actas de Nacimientos, Actas de Defunción para demostrar la calidad de los herederos del finado Celestino Cruz antes indicado, así como también para confirmar las ventas realizadas por ellos, y valorar asimismo, la fuerza probatoria de las Actas de nacimientos; que la conformación de un Consejo de Familia, debidamente homologado, con relación a la señora María Pila Difó, en su calidad de tutora de sus hijos menores de edad Francisco De Jesús Difó y Ramona De Jesús Difó en las ventas realizadas a favor de Cristino De Jesús Rosa; los mismos, dieron la posesión inmediata de las porciones vendidas a sus adquirentes señores Cristino De Jesús Rosa, Inocencio Paredes y Teresa De Jesús y /o Teresa de Jesús Pena, en ejecución de los contratos suscritos; sin embargo, el Tribunal Superior de Tierras, no valoró los alegatos presentados y solo hizo una contestación parcial a las pretensiones de la parte recurrente en apelación; y que si bien el comprador no tiene un derecho registrado, por no haber inscrito su venta ante el Registro de Títulos correspondiente, no es menos cierto, que sí tiene el comprador un derecho subrogado de su vendedor, que alcanza según expone en una calidad delegada, y considera además, que el presente caso, la única penalidad que existe contra su contrato no inscrito, es que cuando decida realizarlo, otra persona ha inscrito su derecho primero que él y aniquile en tal sentido su derecho, pero no el hecho de no inscribir su acto de venta ante el Registro de Títulos no invalida su derecho, ya que una vez arribado a un acuerdo tanto el vendedor como el comprador, sobre la cosa y el precio, vale como venta, en virtud de los artículos 1582, 1583 y siguientes del Código Civil Dominicano, sin embargo, los recurrentes entienden que los Jueces de la Corte realizaron una falsa aplicación de los artículos indicados así como también de los artículos 405, 406, 450, 457 y 458 del Código Civil Dominicano, en cuanto a la venta de fecha 18 de marzo del año 1975, entre los señores María Pilar Difó en representación de sus hijos menores Francisco De Jesús Difó y Ramona De Jesús Difó a favor del señor Cristiano De Jesús, amparada en un Consejo de Familia de fecha 29 de marzo del año 1971 del juzgado de Paz de Nagua y homologado por ante el Tribunal de Primera Instancia del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez en fecha 21 de septiembre del año

1977, al no ser valorada la validez de dicho acto y anular la misma”;

Considerando, que sigue exponiendo en sus medios la parte recurrente en casación: “que los Jueces del Tribunal Superior de Tierras desnaturalizaron los documentos depositados tanto por el señor Cristino De Jesús Rosa, como de los Sucesores de Inocencio Paredes y de los Sucesores de Miguel De Jesús, Teresa De Jesús y/o Teresa De Jesús Peña, al no valorar las pruebas depositadas tales como las Actas de Nacimientos, en donde el primer grado no estatuyó sobre las referidas ventas de Cristino De Jesús Rosa y los Sucesores de Inocencio Paredes, por no haberse demostrado la calidad de sucesión de estos, pero que fueron depositadas en la Corte a-quá, y que en el caso de los Sucesores de Teresa y Miguel De Jesús, no se hizo mención de éstos en la decisión en ningún aspecto, incurriendo en el vicio alegado, así como también no se les aplicó a estos la condición de terceros adquirentes de buena fe, los cuales tiene una protección especial, conforme a jurisprudencia constante, por lo que por todo lo anteriormente descrito, solicitan la casación de la sentencia hoy impugnada”;

Considerando, que del análisis de los medios planteados y de la sentencia hoy impugnada, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, comprueba lo siguiente: que la Corte a-quá, hace constar en la sentencia hoy impugnada, como hechos comprobados los siguientes: a) que el inmueble en litis Parcela no.1706, del Distrito Catastral no.2, del municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, amparada en el Certificado de Título 66-13, con un área de 36Has, 05As, 04Cas, fue adjudicada por decreto registro no. 66-446, a favor de los sucesores de Secundino de Jesús y Celestino De la Cruz; b) que los derechos de Secundino De Jesús fueron transferidos a favor de sus hijos menores Francisco de Jesús Difó y Ramona De Jesús Difó en partes iguales, mediante resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 4 de abril del año 1968; y c) que los derechos de Celestino De la Cruz y Norberta Paulino, (esposa), fueron transferidos a favor de los señores Tomás, Ricardo, Agustín, José Victoria, Petronila, Cecilia, Antonia y María Isolina De la Cruz Paulino en virtud de la Resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 17 de enero del año 1969;

Considerando, que en cuanto al alegato de los derechos adquiridos por el señor Cristino de Jesús Rosa de manos de la señora María Pilar Difó, consistentes en 20 tareas, dentro del inmueble en litis, mediante un contrato de venta de fecha 18 de marzo del año 1975, en calidad de tutora legal de los menores Francisco de Jesús Difó y Ramona De Jesús Difó, continuadores jurídicos del finado Secundino De Jesús, los Jueces de la Corte a-quá, hacen suyos y mantienen los criterios sostenidos y verificados por ante el Juez de Jurisdicción Original, que comprobó que el Consejo de Familia, mediante el cual la señora María Pilar Difó sustenta para la realización de la venta, no puede surtir efecto jurídico, ya que dicho acto no cumple con las condiciones establecidas por el artículo 466 del Código Civil, ya que para producir efecto, respecto a los menores, era necesario que la misma se realizara judicialmente y previa tasación hecha por peritos, y no se hizo, lo que la Corte a-quá mantuvo y confirma dicha decisión tomada por el Juez de Primer Grado, conforme consta en su sentencia;

Considerando, que sobre el presente aspecto, es necesario indicar que el tercer adquirente de buena fe, debe además de ser un tercero registral, es decir, tener derecho inscrito, debe estar sujeto a que el negocio jurídico haya sido realizado conforme las reglas y procedimientos establecidos por la ley, que en ese sentido, si bien el señor Cristino De Jesús Rosa realizó un contrato de venta con la señora María Pilar Difó, sustentando esta última su capacidad y calidad a través de un Consejo de Familia, los efectos de dicho acto, estarán tal y como lo sostuvieron los jueces de fondo, bajo el cumplimiento de los procedimientos, mediante el cual se autoriza a la tutora o tutor enajenar los bienes de los menores, previo a la realización de una tasación y demás requisitos establecidos por la ley, que no fueron realizados según sostienen los jueces indicados; que en ese sentido, al no derrotar dicho fundamento la parte hoy recurrente a través de elementos probatorios y dirigir sus alegatos a la fuerza ejecutoria del consejo de familia, así como la fuerza de ley que supone el contrato de venta suscrito a su favor, impide a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia estar en condiciones de verificar si a diferencia de lo indicado en la sentencia, fueron cumplidos todos los requisitos requeridos para la validez de la venta, no solo en lo que respecta al artículo 466 del Código Civil, sino también de los artículos 953, 954, 955 y siguientes del Código de Procedimiento Civil en cuanto a la venta de bienes inmuebles pertenecientes a menores, lo cual no se comprueba, en consecuencia y conforme a lo indicado en el artículo 1315 del Código Civil, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación mantiene lo dictaminado por los jueces de fondo, en éste y en los demás

aspectos no controvertidos en la sentencia hoy impugnada;

Considerando, que en cuanto a la omisión planteada, se verifica que los recurrentes en sus conclusiones formales ante el Tribunal Superior de Tierras, solicitaron, entre otras cosas, lo siguiente: 1) *“En el Numeral Segundo, literal e) solicita la aprobación del Acto de Venta de fecha 3 de Julio de año 1994, legalizado por el Dr. Ludovino Alonso Raposo, Notario público de los del número para el municipio de Nagua, Intervenido entre los Sres. Josefa, Dominga, María Socorro y Ana Francisca Paula De La Cruz a favor de Cristino De Jesús; en calidad de herederas de la señora Antonia De la Cruz, quien a su vez es continuadora jurídica del señor Celestino De la Cruz; 2) en el numeral Tercero, literal a) el Acto de Venta de fecha 18 de mayo del año 1995, legalizado por el Dr. Ludovino Alonzo Raposo, mediante el cual la señora Dulce María De la Cruz a favor del señor Inocencio Paredes; la primera en calidad de sucesora del finado Tomás De la Cruz, hijo del finado Celestino de la Cruz; literal b) Acto de Venta de fecha 17 de enero del año 1992 suscrito entre las señoras Ana Mercedes Contreras Vda. De la Cruz, Ruth Delania De la Cruz, Rosa María De la Cruz y Richard De la Cruz, en su calidad de hijos del finado Rosendo De la Cruz, continuador jurídico de Tomas De la Cruz, Hijo de Celestino De la Cruz, a favor del señor Inocencio Paredes Suarez y en cuanto a dichos derechos se ordenen a favor de los herederos de este último, señores María Georgina De Jesús Rosa, Juan José Paredes de Jesús, Inocencio Paredes De Jesús y Francisco Alberto Paredes De Jesús, cuyas calidades han sido probadas en este proceso, ya que las mismas no pudieron probarse en el primer grado; 3), Numeral Sexto, con relación a los sucesores de Miguel De Jesús y Teresa Peña De Jesús y/o Teresa De Jesús de Jesús, que se acoja como bueno y válido el Acto de Vena de fecha 15 del mes de octubre del año 1992, legalizado por el Dr. P. Caonabo Santana, Notario Público de los del número, convenido entre María Isolina De la Cruz Paulino y Teresa De Jesús de Jesús y/o Teresa De Jesús Peña, y que se ordene a favor de sus herederos: Clemente, Dionicio, Juan Gregorio, Salomón, Ramón, Marcelina y Francisco, todos de apellidos De Jesús Peña, por haberse demostrado la calidad de éstos y se ordena el registro a su favor;”*

Considerando, que en ese sentido, se comprueba, que para validar sus pedimentos, la parte recurrente depositó ante los Jueces de la Corte a-qua, inventarios de fecha 8 de abril del año 2011, los cuales contienen los documentos relativos a la notoriedad sucesoral y comprobación de las calidades alegadas de la finada Teresa De Jesús Peña De Jesús y/o Teresa de Jesús y Miguel De Jesús, Acta de Nacimiento del señor Rafael de Jesús Cruz, hijo de la señora Petronila de la Cruz, así como el acta de defunción de ésta, entre otros documentos, sin embargo, del análisis realizado en la sentencia, hoy impugnada, se evidencia que la Corte a-qua no se pronunció con relación a los pedimentos formales dados en el ordinal sexto antes indicado, ni a los documentos depositados ante ellos, a los fines de obtener la aprobación de las transferencias rechazadas en primer grado y de las cuales fueron depositadas ante la Corte de apelación, sin embargo, la Corte a-qua en ninguno de sus considerandos que contienen sus motivaciones pondera los mismos;

Considerando, que asimismo, se evidencia el depósito mediante inventario de los documentos relativo a la calidad de la señora Dulce María De la Cruz Castillo, Inocencio Paredes Suárez, Rosendo De la Cruz Castillo, Petronila De la Cruz Paulino, incluyendo las transferencias realizadas por los actos de venta más arriba transcritos; Acta de defunción de la señora Josefa Antonia de la Cruz, Acta de Defunción de Santos de Jesús, entre otros documentos, mediante el cual la parte recurrente sustenta sus argumentos, los cuales se comprueba no fueron contestados ni ponderados por de los jueces de la Corte a-qua; que en consecuencia, se comprueba la omisión por falta de estatuir y falta de base legal, alegada por la parte recurrente en su memorial de casación, y procede casar el punto indicado por estar justificado en derecho, manteniéndose la sentencia en cuanto a los demás aspectos decididos;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que de acuerdo al artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia fuera casada por falta de base legal, lo que ocurre en la especie, las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos, Primero: Casa parcialmente la sentencia núm. 2012-0188, dictada por el Tribunal Superior de

Tierras Departamento Noreste el 10 de Diciembre del 2012, en relación a la Parcela núm. 1706, del Distrito Catastral No. 2 del Municipio de Nagua, Provincia Maria Trinidad Sánchez, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, única y exclusivamente en el aspecto concerniente a la omisión o falta de estatuir, en la forma indicada en el contenido de la presente sentencia, y envía el asunto, así delimitado, por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; Segundo: Compensa las costas del procedimiento.

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 18 de octubre de 2017, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.