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

Materia: Tierras.

Recurrentes: Lincoln Cabrera y compartes.

Abogados: Dr. Juan Morey Valdez y Lic. Juan Rafael Morey Sánchez,

Abogados: Dres. Luis Fernando Espinal Ruiz, Héctor A. Almánzar S. y Licda. Fides María Espinal Martínez.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 10 de enero del 2018.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad
República Dominicana

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

SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 30 de junio del 2015, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante; **INCOADO POR LINCOLN CABRERA, FREDDY ANTONIO CABRERA Y SEVERIANO ROJAS**, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de la cédulas de identidad y electoral Nos. 71439-46, 056-0054544-5 y 11436-9 respectivamente, domiciliados y residentes en la ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana; **QUIENES TIENEN COMO ABOGADOS CONSTITUIDOS AL DR. JUAN MOREY VALDEZ, Y AL LIC. JUAN RAFAEL MOREY SÁNCHEZ**, dominicanos, mayores de edad, Abogados de los Tribunales de la República, provistos de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0776781-6 Y 001-0940420-2 respectivamente, con estudio profesional conjunto abierto en la Av. Gustavo Mejía Ricart No.59, Edificio Matilde, Suite 206, Segundo Piso, Ensanche Naco, de esta Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; donde los recurrentes hacen formal elección de domicilio;

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

VISTOS (AS):

- 1) el memorial de casación depositado, el 22 de diciembre de 2015, ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la recurrente interpone su recurso de casación, por intermedio de sus abogados Dr. Juan Morey Valdez y Lic. Rafael Morey Sánchez;
- 2) el memorial de defensa depositado, el 22 de enero de 2016, en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, a cargo del Dr. Luis Fernando Espinal Ruiz y la Licda. Fides María Espinal Martínez;
- 3) el memorial de defensa depositado, el 29 de enero de 2016, en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, a cargo del Dr. Héctor A. Almánzar S.;
- 4) 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;
- 5) las demás disposiciones legales hechas valer en ocasión del recurso de casación de que se trata; y las que esta decisión hace valer como fundamento de la misma;

- 6) el auto dictado el 5 de octubre del año 2017, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados José Alberto Cruceta Almánzar, Alejandro Moscoso Segarra y Francisco Antonio Ortega Polanco, jueces de esta Corte, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 9 de agosto del 2017, estando presentes los jueces: Manuel R. Herrera Carbuccia, Miriam Germán Brito, Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz, Esther Elisa Agelan Casasnovas, Fran Euclides Soto Sánchez, Edgar Hernández Mejía, Robert Placencia Álvarez y Moisés Ferrer Landon, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, y Daniel J. Nolasco Olivo, 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;

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

- 1) Con motivo de una Litis sobre Terreno Registrado con relación a la Parcela núm. 38, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I, de San Francisco de Macorís, la cual dictó en fecha 16 de febrero de 2012, la Decisión núm. 01292012000035, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Rechaza el medio de inadmisión planteado en audiencia de fecha 24 del mes de noviembre del año 2010, por la Licda. Fides María Espinal Ruiz, conjuntamente con el Dr. Luis Fernando Espinal Ruiz, a nombre y representación de la Sra. Ana Rufina Recio Reynoso, por improcedentes, mal fundado y carente legal; Segundo: Declara regular y válida, en cuanto a la forma, la demanda en Litis sobre Derechos Registrados, en nulidad de transferencia bajo el causal de simulación, incoada mediante instancia de fecha 30 del mes de agosto del año 2010, suscrita por los Licdos. Edward Veras Vargas y Basilio Guzmán R., a nombre y representación de los Sres. Freddy Antonio Cabrera y Lincoln Cabrera Recio, en contra de la Sra. Ana Rufina Recio Reynoso, por haber sido hecha de conformidad con la ley que rige la materia y sus reglamentos; Tercero: Rechaza en cuanto al fondo, la demanda en Litis sobre Derechos Registrados, en nulidad de transferencia bajo el causal de simulación, incoada mediante instancia de fecha 30 del mes de agosto del año 2010, suscrita por los Licdos. Edward Veras Vargas y Basilio Guzmán R., a nombre y representación de los Sres. Freddy Antonio Cabrera y Lincoln Cabrera Recio, en contra de la Sra. Ana Rufina Recio Reynoso, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; Cuarto: Declara regular y válida, en cuanto a la forma, la demanda en intervención voluntaria en Litis sobre Derechos Registrados, llevada a cabo entre los Sres. Freddy Antonio Cabrera y Lincoln Cabrera Recio y Ana Rufina Recio Reynoso, incoada por el Sr. Severiano Rojas, por intermedio de su abogada constituida y apoderada especial, Licda. Alfonsina Núñez Hernández, por haber sido hecha de conformidad a las leyes procesales vigentes; Quinto: Mantiene con toda su fuerza y vigor legal, la Constancia Anotada al Certificado de Título No. 708, expedido por el Departamento de Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, en fecha 02 del mes de marzo del año 1999, que ampara el registro de derecho de propiedad de una porción de 22 Has., 41 As., 25.95 Cas., equivalente a Doscientos Veinticuatro Mil Ciento Veinticinco punto Noventa y Cinco metros cuadrados (224,125.95 mts²), dentro del ámbito de la parcela No. 38 del Distrito Catastral No. 2, del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, a favor de la Sra. Ana Rufina Recio Reynoso; Sexto: Declara común y oponible a todos sus efectos y consecuencias legales, la presente sentencia, al interviniente voluntario, Sr. Severiano Rojas; Séptimo: Condena a los Sres. Lincoln Cabrera y Freddy Antonio Cabrera, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los abogados concluyentes, Dr. Luis Fernando Espinal Ruiz y Licda. Fides María Espinal Martínez, quienes confirman haberlas avanzado en su totalidad;

Octavo: Ordena a la Registradora de Títulos de San Francisco de Macorís y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, la cancelación de las anotaciones que hayan sido efectuadas en los asientos registrales complementarios, de conformidad con las disposiciones de los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, en relación a la parcela No. 38 del Distrito Catastral No. 2, del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, con motivo de la interposición de la litis de que se trata; Noveno: Ordena a la parte más diligente en este proceso, notificar la presente sentencia a la contraparte, mediante acto de Alguacil, a los fines de lugar correspondiente:(sic);

- 2) Con motivo de un recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el 19 de septiembre de 2012, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, dicto la sentencia, dicto la sentencia cuyo dispositivo dice así:

“Primero: Se declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los Sres. Freddy Antonio Cabrera, Lincoln Cabrera Recio y Severiano Rojas, en contra de la sentencia No. 01292012000035, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala I, San Francisco de Macorís, en fecha 16 del mes de Febrero del año 2012, por haber sido hecho en tiempo hábil, de conformidad con la ley, y se rechaza en cuanto al fondo, en virtud de los motivos anteriormente expuestos en cuerpo de esta sentencia; Segundo: Se rechazan, las conclusiones vertidas por la parte recurrente, en la audiencia de fecha 19 del mes de junio del año 2012, en virtud de los motivos que anteceden; Tercero: Se acogen las conclusiones vertidas por la parte recurrida, en la audiencia de fecha 19 del mes de junio del año 2012, en virtud de los motivos anteriormente expuestos; Cuarto: Se condena a la parte recurrente, Sres. Lincoln Cabrera y Freddy Antonio Cabrera, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los abogados concluyentes, Dr. Luis Fernando Espinal Ruiz y Licda. Fides María Espinal Martínez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; Quinto: Se ordena la comunicación de la presente sentencia, tanto al Registro de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, así como también a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, para los fines indicados en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; Sexto: Se confirma la sentencia No. 01292012000035 de fecha 16 del mes de Febrero del año 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala I de San Francisco de Macorís, con relación a la Parcela No. 38 del Distrito Catastral No. 2 del Municipio de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo textualmente reza: :Primero: Rechaza el medio de inadmisión planteado en audiencia de fecha 24 del mes de noviembre del año 2010, por la Licda. Fides María Espinal Ruiz, conjuntamente con el Dr. Luis Fernando Espinal Ruiz, a nombre y representación de la Sra. Ana Rufina Recio Reynoso, por improcedentes, mal fundado y carente legal; Segundo: Declara regular y válida, en cuanto a la forma, la demanda en Litis sobre Derechos Registrados, en nulidad de transferencia bajo el causal de simulación, incoada mediante instancia de fecha 30 del mes de agosto del año 2010, suscrita por los Licdos. Edward Veras Vargas y Basilio Guzmán R., a nombre y representación de los Sres. Freddy Antonio Cabrera y Lincoln Cabrera Recio, en contra de la Sra. Ana Rufina Recio Reynoso, por haber sido hecha de conformidad con la ley que rige la materia y sus reglamentos; Tercero: Rechaza en cuanto al fondo, la demanda en Litis sobre Derechos Registrados, en nulidad de transferencia bajo el causal de simulación, incoada mediante instancia de fecha 30 del mes de agosto del año 2010, suscrita por los Licdos. Edward Veras Vargas y Basilio Guzmán R., a nombre y representación de los Sres. Freddy Antonio Cabrera y Lincoln Cabrera Recio, en contra de la Sra. Ana Rufina Recio Reynoso, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; Cuarto: Declara regular y válida, en cuanto a la forma, la demanda en intervención voluntaria en Litis sobre Derechos Registrados, llevada a cabo entre los Sres. Freddy Antonio Cabrera y Lincoln Cabrera Recio y Ana Rufina Recio Reynoso, incoada por el Sr. Severiano Rojas, por intermedio de su abogada constituida y apoderada especial, Licda. Alfonsina Núñez Hernández, por haber sido hecha de conformidad a las leyes procesales vigentes; Quinto: Mantiene con toda su fuerza y vigor legal, la Constancia Anotada al Certificado de Título No. 708, expedido por el Departamento de Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, en fecha 02 del mes de marzo del año 1999, que ampara el registro de derecho de propiedad de una porción de 22 Has., 41 As., 25.95 Cas., equivalente a Doscientos Veinticuatro Mil Ciento Veinticinco punto Noventa y Cinco metros cuadrados (224,125.95 mts2), dentro del ámbito de la parcela No. 38 del Distrito Catastral No. 2, del municipio de San Francisco de Macorís, provincia

Duarte, a favor de la Sra. Ana Rufina Recio Reynoso; Sexto: Declara común y oponible a todos sus efectos y consecuencias legales, la presente sentencia, al interviniente voluntario, Sr. Severiano Rojas; Séptimo: Condena a los Sres. Lincoln Cabrera y Freddy Antonio Cabrera, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los abogados concluyentes, Dr. Luis Fernando Espinal Ruiz y Licda. Fides María Espinal Martínez, quienes confirman haberlas avanzado en su totalidad; Octavo: Ordena a la Registradora de Títulos de San Francisco de Macorís y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, la cancelación de las anotaciones que hayan sido efectuadas en los asientos registrales complementarios, de conformidad con las disposiciones de los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, en relación a la parcela No. 38 del Distrito Catastral No. 2, del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, con motivo de la interposición de la litis de que se trata; Noveno: Ordena a la parte más diligente en este proceso, notificar la presente sentencia a la contraparte, mediante acto de Alguacil, a los fines de lugar correspondienteP; (sic)

- 3) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión del 11 de diciembre de 2013, mediante la cual casó la decisión impugnada por falta de base legal;
- 4) A los fines de conocimiento del envío dispuesto, fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual, actuando como tribunal de envío, dictó la sentencia ahora impugnada, de fecha 30 de junio de 2015; siendo su parte dispositiva la siguiente:

“Primero: Acoge en cuanto a la forma por haber sido interpuesto en virtud de las normas legales y rechaza en cuanto al fondo el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 16 de marzo del año 2012, suscrito por los señores Freddy Antonio Cabrera, Lincoln Cabrera Recio y Severiano Rojas, por órgano de sus abogados constituidos por los licenciados Edward Veras-Vargas, Pasillo Guzmán R. y Alfonsina Núñez, incoado en contra la decisión número 01292012000035 dictada por el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original Sala 1, San Francisco de Macorís, en fecha en. 16 de febrero del 2012, en relación a la Parcela No. 38 Distrito Catastral 2 del Municipio de San Francisco de Macorís; Segundo: Acoge las conclusiones vertidas en audiencia por el Licdo. Jonathan Espinal, en representación de la señora Ana Rufina Reynoso, (Parte recurrida), por los motivos anteriores; Tercero: Confirma en todas sus partes el dispositivo de la sentencia No. 01292012000035, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Duarte-San Francisco de Macorís, en fecha en 16 de febrero del año 2012, con relación a la Litis Sobre Derechos Registrados, en nulidad de transferencia bajo el causal de simulación, en la parcela No.38 Distrito Catastral 2, del Municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte, cuya parte dispositiva figura transcrita en la parte inicial de esta sentencia (sic);

Considerando: que, la parte recurrida Ana Rufina Recio Reynoso propone en su memorial de defensa, de manera principal, la inadmisibilidad del presente recurso de casación por falta de desarrollo de los medios en que se fundamenta, de conformidad con lo que establece el artículo 5 de la Ley de Casación No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del 1953, modificada por la Ley No. 491-08, del 19 de diciembre del 2008 y, de manera subsidiaria el rechazamiento del mismo;

Considerando: que, el artículo 5 de la Ley 3726, sobre Procedimiento de Casación, establece:

:Art. 5.- En las materias civil, comercial, inmobiliaria, contencioso-administrativo y contencioso-tributario, el recurso de casación se interpondrá mediante un memorial suscrito por abogado, que contendrá todos los medios en que se funda, y que deberá ser depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, dentro del plazo de treinta (30) días a partir de la notificación de la sentencia. El memorial deberá ir acompañado de una copia certificada de la sentencia que se impugna, a pena de inadmisibilidad, y de todos los documentos en que se apoya la casación solicitada. Con relación a las sentencias en defecto, el plazo es de treinta (30) días contados desde el día en que la oposición no fuere admisible;

Párrafo I.- Sin embargo, en materia inmobiliaria no será necesario acompañar el memorial de casación con la copia de la sentencia recurrida, ni con los documentos justificativos del recurso, los cuales serán solamente enunciados en dicho memorial, de modo que el Secretario General de la Suprema Corte de Justicia los solicite sin demora al secretario del despacho judicial de la jurisdicción inmobiliaria correspondiente, a fin de ser incluidos en el expediente del caso. Fallado el recurso, deberá el Secretario de la Suprema Corte de Justicia devolver los

documentos al despacho judicial correspondiente;

Párrafo II.- Cuando el Tribunal de Tierras haya ordenado el registro de derechos en forma innominada en favor de una sucesión, la parte que quiera recurrir en casación deberá hacerlo siguiendo las reglas del derecho común, pero la notificación del emplazamiento se considerará válidamente hecha en manos de la persona que haya asumido ante el Tribunal de Tierras la representación de la sucesión gananciosa, y en manos de aquellos miembros de dicha sucesión cuyos nombres figuren en el proceso, los cuales deberán obtener la parte interesada por medio de una certificación expedida por la secretaría del despacho judicial correspondiente. Además, el emplazamiento deberá ser notificado también al Abogado del Estado, para que éste, en la forma en que está autorizado hacer el Tribunal sus notificaciones, entere a las partes interesadas de la existencia del recurso de casación, y ésta a su vez, puedan proveer a su representación y defensa conforme a la Ley sobre Procedimiento de Casación;

No podrá interponerse el recurso de casación, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra:

- a) Las sentencias preparatorias ni las que dispongan medidas conservatorias o cautelares, sino conjuntamente con la sentencia definitiva, pero la ejecución de aquéllas, aunque fuere voluntaria, no es oponible como medio de inadmisión;
- b) Las sentencias a que se refiere el Artículo 730 (modificado por la Ley No.764, del 20 de diciembre de 1944), del Código de Procedimiento Civil;
- c) Las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso. Si no se ha fijado en la demanda el monto de la misma, pero existen elementos suficientes para determinarlo, se admitirá el recurso si excediese el monto antes señalado.

Considerando: que, estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia con relación al medio planteado advierten que el recurso de casación interpuesto en la especie, contiene una exposición de medios en contra de la sentencia impugnada, los cuales se responderán en el momento procesal oportuno; asunto por el cual procede rechazar el medio de inadmisión planteado, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente decisión;

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

“Primer medio: Los hechos; Segundo medio: No observación de la Sentencia del año 2001-2003 y sus motivaciones; Tercer medio: Base legal”;

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

El tribunal *a quo* incurrió en el vicio de base legal, al no tomar en cuenta los precedentes de la corte de casación, en vista de que era un hecho comprobado que el señor Antonio González Pantaleón vendió dos veces;

Considerando: que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en su sentencia de envío, de fecha 11 de diciembre de 2013, casó la decisión del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, de fecha 19 de septiembre del año 2012, por contabilizar de manera errónea los plazos otorgados para el depósito de los escritos ampliatorios de conclusiones y excluir por extemporáneo los mismos;

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

Que el día 27 de julio del 1995 el señor Juan Antonio González Pantaleón vende a favor del señor Pedro Isidro Idelfonso Inoa todos sus derechos dentro de la parcela indicada anteriormente los cuales ascendían a la cantidad de 25 Hectáreas; 78 Áreas; 29 Centiáreas; 95 Decímetros cuadrados equivalentes a 257, 829.95 metros cuadrados;

Que el 15 de octubre del año 1995 se inscribe una oposición a venta y anticresis mediante acto No. 2095 de

fecha 15 de agosto del 1995 a requerimiento de Freddy Antonio Cabrera, Lincoln Cabrera Recio y Severiano Rojas en contra de Juan Antonio González Pantaleón;

Que el día 17 de junio del 1998 se inscribe una cancelación de Hipoteca Judicial Provisional o cualquier medida conservatoria sobre una porción de 25 Hectáreas; 78 Áreas; 29 Centiáreas; 95 Decímetros cuadrados a favor de Juan Antonio Quezada Pantaleón según sentencia No. 38 de fecha 9 de junio del 1998;

Que en fecha 15 de febrero del 1999 se inscribió un acto de fecha 8 de enero del 1999 otorgada por Pedro Isidro Idelfonso Inoa a favor de Ana Rufina Recio Reynoso de una porción de terreno de 22 Hectáreas; 41 Áreas; 25 Centiáreas; y 95 Decímetros cuadrados;

Considerando: que, el Tribunal *a quo* para fundamentar su fallo consignó que:

“Considerando: que, este Tribunal Superior de Tierras para formar su convicción, procedió a ponderar medios de pruebas, en base al uso de las facultades que le otorga la ley, los documentos que fueron aportados al debate tanto por los partes, comprobando que al momento de ser inscrita la oposición en fecha 17 de junio del 1998 a requerimiento de Lic. Gisela Mercedes Guzmán Fuentes en nombre y representación de Freddy Antonio Cabrera, Lincoln Cabrera Recio y Severiano Rojas en contra de Juan Antonio González Pantaleón en virtud de lo que prescribía el artículo 208 de la derogada ley 1542 en el Registro de Títulos del Distrito Judicial de San Francisco de Macorís ya el señor Juan Antonio González Pantaleón en fecha día 27 de Julio del 1995 había vendido todos sus derechos a favor del señor Pedro Isidro Idelfonso Inoa, por lo que dicha oposición no le puede ser oponible al comprador, ya que adquirió libre de cargas y gravámenes a la vista de un certificado de título tres meses antes de ser inscrita la oposición la cual recaería sobre los derechos de una persona que ya no tenía derechos registrados como es el caso del señor Juan Antonio González Pantaleón, dentro en la parcela Núm.38 del Distrito Catastral Núm.2 de San Francisco de Macorís:(sic);

Considerando: que, asimismo estableció lo siguiente:

“Considerando: que los Recurrentes afirman con respecto a la señalada oposición, hoy devenida en nota cautelar, haya sido levantada alguna vez por algún órgano judicial con competencia para ello, pero resulta que de la instancia que dio origen a la misma reposa copia simple en el expediente y de manera textual solicita lo siguiente::Solicitar muy respetuosamente (esto es dirigido al Tribunal Superior de Tierras de Santo Domingo único existente en la fecha del depósito es decir el 14 de agosto 1995) formal oposición a venta, hipoteca y anticresis de las porciones de venta en cuanto inmuebles donde se incluye una porción, dentro de la parcela No. 38 del Distrito Catastral No. 2 de San Francisco de Macorís, los señor Lincoln Cabrera, Freddy Cabrera y Severiano Rojas, hacen la presente oposición a venta, hipoteca y anticresis, a cualquier otra persona que no sean ellos, en virtud de que existe una promesa de venta a favor de estos señores, de fecha 18 de julio del año 1994 otorgada por el propietario de esos terrenos Juan Antonio González Pantaleón, mediante acto bajo firma privada realizadas por ante el Notario Público de los del Número para el municipio de San Francisco GO Macorís Lic. Ortega González, acto del cual anexamos copia, al igual que los títulos que ampara a las porciones contenidas en la promesa de venta, es decir que esto es una simple instancia donde no especifica qué Tribunal está apoderado para conocer de la demanda a los fines de hacer valer las ventas u otros petitorio como lo establecía el artículo 208 de la derogada ley 1542 que preceptuaba que “Ninguna demanda que se establezca sobre derechos registrados, así como cualquiera sentencia dictada por un Tribunal que afecte esos mismos derechos, podrá surtir efecto contra las personas que no figuran como partes en dicha litis, hasta tanto se deposite una copia certificada de la demanda o de la sentencia en la oficina del Registro de Títulos correspondienteS... es decir que ni siquiera dicha oposición, podía ser inscrita por el Registrador porque la misma no fue realizada de forma regular y acorde con la Ley, ni mucho menos querer los Recurrentes señalar que la misma fue levantada por un órgano judicial incompetente, ya que esta no indicaba que tribunal estaba conociendo de algún caso relacionado con la oposición irregularmente inscrita y que ha sido objeto de estudio y ponderación por este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.(sic);

Considerando: que, el Tribunal *a quo* para fundamentar su fallo consignó que:

“Considerando: que los Recurrentes corroboran y utilizando testigos como medios probatorios ante este Tribunal, que existe un vínculo de consanguinidad entre Lincoln Cabrera Recio, parte Recurrente y la parte

Recurrida señora Ana Rufina Recio Reynoso y que cuya incomparecencia debe despojar la suspicacia de que nunca fue vista o se comportó como la real propietaria, nunca ocupó el inmueble y que los hoy recurrentes fueron objeto de un desalojo y que la situación económica de la señora Ana Rufina Recio Reynoso impide suponer que la misma estuviera en capacidad de pagar las sumas de dinero necesarias para su adquisición y que debe ser considerada como una adquirente de mala fe, ante lo cual este Tribunal Superior se formó la convicción de que la situación litigiosa existente no la generó esta señora, la cual le compró sus derechos al señor Pedro Isidro Idelfonso Inoa, quien no ha sido parte de la litis, que quien le debe obligación en virtud del alegado contrato de venta condicional a los recurrentes es el señor Juan Antonio González Pantaleón, cuyas contestaciones fueron ponderadas por los tribunales civiles y adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por lo que la señora Ana Rufina Recio Reynoso viene a ser una tercera adquirente de buena fe y a título oneroso:(sic);

Considerando: que del estudio de la sentencia impugnada, y con respecto al vicio denunciado con relación a que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de base legal, al no tomar en cuenta los precedentes de la corte de casación, consistentes en la no ponderación del escrito de defensa del demandado; estas Salas Reunidas han confirmado la ponderación de dicho escrito para los fines del fallo impugnado;

Considerando; que, al efecto el tribunal *a quo* comprobó la situación denunciada por los hoy recurrentes y comprobó que no es menos cierto que la situación dirimida no arrastra a la señora Ana Rufina Recio Reynoso, en razón de que ésta compró a la vista de un título de propiedad sobre el cual no pesaba ninguna inscripción o gravamen, adquiriendo a su vez de una persona distinta con la que los hoy recurrentes alegan haber suscrito un contrato de promesa de venta juzgado con la fuerza de la autoridad de la de lo irrevocable por el tribunal civil;

Considerando: que, es criterio constante de estas Salas Reunidas, que, cuando un tercero adquiere a título oneroso un inmueble o derechos en el mismo, después de haberse expedido los certificados de títulos correspondientes a favor de sus causantes, se trata de un tercer adquirente de buena fe, ya que lo hizo a cambio de una suma de dinero pagada de conformidad con lo prescrito por los artículos 1116 y 2268 del Código Civil y a la vista de un certificado de título acompañado de la presunción de verdad de su contenido y de regularidad, por el funcionario que lo expidió; la buena fe que se presume siempre hasta prueba en contrario, lo que no resultó del análisis de los alegatos presentados por el recurrente ante la Corte *a qua*, que era a la cual incumbía evaluar;

Considerando: que, el análisis de la sentencia impugnada pone en evidencia que el Tribunal *a quo* hizo una correcta ponderación de los medios de prueba debidamente aportados por las partes, dándoles el valor probatorio adecuado; que luego de la ponderación de los mismos, y, en uso de su soberano poder de apreciación llegó a la conclusión de que las pretensiones de los ahora recurridos en casación estaban fundamentadas en pruebas legales; lo que le llevó a acoger sus reclamaciones; dando motivos suficientes para justificar su fallo; por lo que procede rechazar los medios expuestos por los recurrentes, por no haberse incurrido en la sentencia impugnada en los vicios denunciados;

Considerando: que, la sentencia impugnada contiene una relación completa de los hechos y motivos suficientes, razonables y pertinentes que permiten a esta Corte verificar la correcta aplicación de la ley, luego de evaluación de los alegatos hechos valer por las diferentes partes vinculadas al proceso dirimido, razón por la cual los medios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados y por lo tanto rechazado el recurso de casación de que se trata;

Considerando: que, toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

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

PRIMERO:

Rechazan el recurso de casación interpuesto por Lincoln Cabrera, Freddy Antonio Cabrera y Severiano Rojas, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 30 de junio del 2015, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO:

Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en favor de los licenciados Luís Fernando Espinal Ruiz y Fides María Espinal Martínez;

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 5 de octubre del año 2017; y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Manuel R. Herrera Carbuccia, Miriam C. Germán Brito, Francisco Antonio Jerez Mena, Edgar Hernández Mejía, Manuel Alexis Read Ortiz, Fran Euclides S. Sánchez, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Francisco A. Ortega Polanco, Guillermina Altagracia Marizán y Sonia Perdomo Rodríguez. 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.