
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 23 de septiembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Odalis Elías Tejeda Hernández.

Abogados: Dra. Yudelka A. Roberts Carrero y Dr. Santiago Euclides Roberts Saint-Claire.

Recurridos: Rosa Elizabeth Morillo Brens y compartes.

Abogados: Dr. José Abel Deschamps Pimentel y Licda. Lorekin García Ulloa.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 4 de abril de 2018.
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 Odalis Elías Tejeda Hernández, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1923438-3, domiciliado y residente en la Ave. Enriquillo núm. 62, Los Cacicazgos de esta ciudad de Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 23 de septiembre de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Dres. Yudelka A. Roberts Carrero y Santiago Euclides Roberts Saint-Claire, abogados del recurrente, el señor Odalis Elías Tejeda Hernández;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Lorekin García Ulloa, abogada de los recurridos, los señores Rosa Elizabeth Morillo Brens, Francisco Félix López Brito y Eduardo José López Morillo;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, el 12 de noviembre de 2015, suscrito por los Dres. Santiago Euclides Roberts Saint-Claire y Yudelka A. Roberts Carrero, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0161438-6 y 001-0906242-2, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 28 de diciembre de 2015, suscrito por el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0059826-3, abogado de los recurridos;

Que en fecha 7 de marzo de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 26 de marzo de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de esta Tercera Sala, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, 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, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, 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 Nulidad de Contratos de Venta, en relación a los Solares 9 y 10, manzana núm. 2947, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 10 de junio de 2014, la sentencia núm. 20143619, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declara en cuanto a la forma, buena y válida, la instancia que inicia este proceso, depositada en la secretaría de este Juzgado, en fecha 4 de septiembre del año 2009, por el Dr. Santiago Euclides Roberts Saint Claire, en representación del señor Odalis Elías Tejeda Hernández, en contra del señor Marcos Antonio Silverio y al Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S. A., (Fondemypes), por haber sido hecha conforme al derecho; Segundo: En cuanto al fondo, acoge, en parte, las conclusiones presentas en la audiencia del día 2 de julio del año 2010, por el Dr. Santiago Euclides Roberts Saint Claire, en presentación del señor Odalis Elías Tejeda Hernández, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, en consecuencia; Tercero: Declara la nulidad de los siguientes contratos de venta: a) de fecha 14 de febrero del año 2009, suscrito entre el señor Odalis Elías Tejeda Hernández, en calidad de vendedor, al señor Marcos Antonio Polanco Silverio, relativo al inmueble identificado como: Solares 9 y 10 de la manzana 2947 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; contrato cuyas firmas legalizó la Dra. Teresa M. Del Rosario De Jesús, Notario Público por la suplantación probada en la identidad del señor Odalis Elías Tejeda Hernández; y b) de fecha de 21 de agosto del año 2009, suscrito entre el señor Marcos Antonio Polanco Silverio, en calidad de vendedor, a los señores Rosa Elizabeth Morillo de López y Eduardo José López Morillo, relativo al inmueble identificado como: Solares 9 y 10 de la manzana 2947 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; acreedor hipotecario, Banco Popular Dominicano, C. por A., Banco Múltiple; contrato cuyas firmas legalizó el Dr. Manuel E. Maríñez R., Notario Público, por las razones indicadas en el cuerpo de esta sentencia, en consecuencia; Cuarto: Ordena la cancelación de los Certificados de Título matrículas núms. 0100047722 y 0100039732, que amparan los derechos de propiedad sobre los Solares 9 y 10 de la manzana 2947 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, a nombre de los señores Rosa Elizabeth Morillo de López y Eduardo José López Morillo, y en su lugar; Quinto: Ordena la expedición de los correspondientes Certificados de Títulos que amparen el derecho de propiedad sobre los inmuebles indicados, a nombre del señor Odalis Elías Tejeda Hernández, en la misma forma en que se encontraban registrados originalmente; Sexto: Compensa las costas del presente proceso, por haber sucumbido ambas partes en puntos de derecho. Ordena a la Secretaría hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, notificándolas, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a fin de que proceda a la cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 135 y por cumplimiento del artículo 136, ambos del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; así como al Registro de Títulos correspondientes, para la ejecución de la presente decisión una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”; b) que sobre los recursos de apelación interpuestos contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declarar, bueno y válido, en cuanto a la forma los recurso de apelación interpuesto en fecha 4 de agosto del año 2014, por: a) los señores Rosa Elizabeth Morillo Brens, Francisco Félix López Brito y Eduardo José López Morillo, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Dr. José Abel Deschamps Pimentel; b) Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, debidamente representado por las señoras Gabriela Franco y María del Carmen Figaris; quienes tienen como abogados apoderados especiales a los Licdos. Sixto M. Bautista Almánzar, Eddy G. Ureña Rodríguez y César Martínez Melo; contra la sentencia núm. 20143619 de fecha 10 de junio del año 2014, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación a los Solares núms. 9 y 10, manzana núm. 2947, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, y contra los señores Odalis Elías Tejeda Hernández, representado por el Dr. Santiago Euclides Roberts Saint Claire; Marcos Antonio Polanco Silverio, representado por su abogado, el Dr. Freddy Antonio Piña Luciano; y la entidad Fondo Especializado para el Desarrollo de Las Micro y Pequeñas Empresas, S. A., (Fondemypes), representada por su Administrador General, señor Félix Rosa Estrella, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales, los Licdos. Cristian D. Peñaló De la Rosa y William Antonio Almánzar Cuello, por haber sido incoados de conformidad con el

procedimiento establecido y en plazo hábil; Segundo: En cuanto al fondo, acoge, los indicados recursos de apelación, así como las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 13 de mayo del año 2015, por los señores Rosa Elizabeth Morillo Brens, Francisco Félix López Brito y Eduardo José Morillo, y la entidad Banco Popular Dominicana, S. A., Banco Múltiple, por intermedio de sus abogados constituidos y apoderados especiales, José Abel Deschamps; y Licdo. Sixto Bautista por sí y por los Licdos. Eddy Ureña y César Martínez, en sus respectivas calidades, por las razones indicadas en el cuerpo de esta sentencia; Tercero: Rechaza, las conclusiones de fondo vertidas en la indicada audiencia a cargo de la parte recurrida, señor Odalis Elías Tejada Hernández, por intermedio de sus abogados apoderados especiales, Licdo. Santiago Roberts por sí y por la Dra. Yudelka Roberts, conforme los motivos dados; Cuarto: Revoca, la sentencia recurrida núm. 20143619, emitida en fecha 10 de junio del año 2014, por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación a los Solares núm. 9 y 10, manzana núm. 2947, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; Quinto: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) mantener, con toda su fuerza, los Certificados de Títulos matrículas núms. 0100047722 y 0100039732, expedidos a favor de los señores Rosa Elizabeth Morillo de López y Eduardo José López Morillo, que amparan el derecho de propiedad de los Solares núms. 9 y 10, manzana núm. 2947, Distrito Catastral núm. 01, del Distrito Nacional; b) la Hipoteca Convencional que pesa sobre éstos, a favor del Banco Popular Dominicano; c) el levantamiento de cualquier anotación de publicidad que conforme las previsiones del artículo 135 del Reglamento de los Tribunales se haya generado; Sexto: Declarar que esta sentencia es oponible a los co-recurridos Marcos Antonio Polanco Silverio, como la entidad Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S. A., (Fondemypes), quienes no comparecieron al proceso, no obstante citación legal; Séptimo: Condena, a las partes recurridas, señores Odalis Elías Tejada Hernández, Marcos Antonio Polanco Silverio, como la entidad Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S. A., (Fondemypes), al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. José Abel Deschamps Pimentel y los Licdos. Sixto M. Bautista Almánzar, Eddy G. Ureña Rodríguez y César Martínez Melo, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; Octavo: Ordena, la notificación de esta sentencia a toda parte interesada, a cargo de la parte más diligente, con un alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso de casación, los siguientes medios: **“Primer Medio:** Insuficiencia de motivos y falta de base legal; **Segundo Medio:** Desnaturalización de las pruebas, contradicción de motivos y distorsión de los artículos 90, 96 y siguientes de la Ley núm. 108-05 y sus reglamentos; **Tercer Medio:** Contradicción de motivos, falta de ponderación del Reglamento General de Registros de Títulos”;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación, el recurrente expone en síntesis, lo siguiente: “que la nota de advertencia, si bien no produce bloqueo registral, tiene como finalidad el poner en conocimiento de todas las personas, situación de interés respecto de los derechos registrados sobre el inmueble al cual se le inscribe, siendo así un objetivo el evitar la presunción de buena fe, que da con un tercero que desconozca que sobre esos derechos existe algún particular”; que sigue alegando el recurrente, “que en el artículo 96 del Reglamento de Registro de Títulos, especifica en los aspectos de forma, que los asientos deben hacerse inmediatamente se reciban en estricto orden cronológico y secuencial, sin dejar espacio en blanco entre los mismos, pues la fecha de inscripción consignará hora y minutos de recepción del expediente que le dio origen”; que asimismo, de que “en la sentencia impugnada en su página 22 indicó que el acto de advertencia tuvo su entrada en el libro diario del Registro de Títulos, y que fue asentado en el Registro Complementario en fecha 10 de septiembre del 2009, a lo que el 26 de agosto de 2009 en que se depositó la venta, la misma aún no tenía publicidad para los terceros, por tanto no oponible a terceros, es el caso de los compradores y acreedor inscrito, y de que la publicidad solo se habilitaba cuando el derecho era inscrito o ejecutado en el registro complementario, motivación esta que el tribunal no señaló la disposición legal que apoyaba ese argumento y no se podría precisar con exactitud cuál era la fecha real de una anotación registral de ser conocida”; por último, alega el recurrente, que “el Tribunal a-quo entró en contradicción, ya que no obstante señalar que en la certificación de fecha 31 de agosto de 2009, no se había publicado ninguna nota registral, en la certificación del 16 de julio de 2014, correspondiente al solar 10, reconoció que sobre dicho solar pesaba la anotación de advertencia, inscrita en el libro diario el 24 de agosto de 2009, a las 1:56 p.m., asentado en el Registro Complementario núm. 370, en fecha 10 de septiembre de 2009, pero sin figurar ésto en dicha

certificación”; asimismo, de que “en la certificación del 18 de agosto 2014 del Registro de Títulos, no se hizo constar que sobre el inmueble existía nota de advertencia, sino una litis sobre derechos registrados inscrita el 17 de septiembre del 2009 y ejecutado en fecha 8 de octubre de 2009”;

Considerando, que el asunto es acerca de que el señor Odalis Elías Tejada Hernández, demandó la nulidad de los contratos de ventas sucesivos, en relación a dos Solares de su propiedad, núms. 9 y 10, manzana núm. 2947, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, fundado en que los mismos habían sido vendidos por una persona que había suplantado su identidad, y sobre quien pesaba una condena penal por dicho hecho, y por lo que había notificado una nota de advertencia por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a lo que el juez de primer grado acogió su demanda y declaró la nulidad de las ventas y ordenó la cancelación de los Certificados de Títulos que estaban a favor de los compradores, los señores Rosa Elizabeth Morillo de López y Eduardo J. López, hoy co-recurridos, últimos adquirentes de los referidos solares; que no conforme dichos recurridos, y el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, como acreedor hipotecario de los mismos, recurrieron en apelación y obtuvieron la revocación de la decisión de primer grado, a la consideración de que eran adquirentes de buena fe, decisión que es impugnada mediante el presente recurso;

Considerando, que el Tribunal a-quo de la instrucción de la causa, tuvo a bien comprobar, en resumen, lo siguiente: “1) que conforme el Certificado de Título núm. 90-5377 que ampara el derecho de propiedad del Solar 10, manzana 2497, del Distrito Catastral núm. 1, y el Certificado de Título núm. 91-6259, que ampara el derecho de propiedad del Solar 9, manzana 2497, del Distrito Catastral núm. 1, (cancelados), y sus mejoras, expedidos en fechas 25 de octubre de 1990 y 17 de diciembre de 1991, respectivamente, se encontraban registrados a favor de Odalis Elías Tejada Hernández; 2) fotocopias de las matrículas expedidas a favor de Marcos Antonio Polanco Silverio, el cual adquirió los descritos inmuebles mediante contrato de venta del 14 de febrero de 2009, en el que figuró como vendedor el señor Odalis Elías Tejada Hernández, suplantada su identidad con su nombre pero con la fotografía de otra persona, en una obtención de duplicados por pérdida realizada por Marcos Antonio Polanco; 3) que según sentencia penal núm. 114-2011, dictada por la Segunda Sala de la Corte Penal del Distrito Nacional, del 29 de julio de 2010, se evidenciaba el aspecto penal de la suplantación de identidad y falsedad de documentos a cumplir una pena de ocho años de prisión”;

Considerando, que en la sentencia impugnada, luego del análisis de las pruebas sometidas en el recurso de apelación, se determinó los hechos siguientes: “a) que el demandante, Odalis Elías Tejada Hernández tuvo conocimiento de que Marcos Antonio Polanco Silverio, aparentemente había comprado la propiedad a una persona que se hizo pasar por él; b) que conforme la Certificación de Cargas y Gravámenes de fecha 31 de agosto del 2009, expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la transferencia a favor de los señores Rosa Elizabeth Morillo B., Francisco Félix López y Eduardo J. López Brito y el Banco Popular Dominicano, fue inscrita en fecha 26 de agosto a las 11:56 a.m., en la que constaba únicamente el gravamen que pesaba a favor del Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, en su calidad de acreedor hipotecario, de ambos solares; c) que conforme a la certificación del 16 de julio de 2014, correspondiente al solar 10, emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el inmueble se encontraba registrado a favor de los recurrentes, así como la hipoteca convencional inscrita a favor del Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, que dichos derechos fueron inscritos en fecha 26 de agosto a las 11:56 a.m., asentados en el libro de Registro Complementario núm. 0366, folio 019, conforme el asiento registral núm. 010200068, y de que también pesaba sobre el inmueble la anotación de advertencia núm. 0102298, inscrita en el libro diario de fecha 24 de agosto de 2009 a las 1:56 p.m., asentado en el Registro Complementario núm. 0370, folio 208 en fecha 10 de septiembre de 2009; d) que en relación a la certificación de fecha 18 de agosto de 2014, emitida por el Registro de Títulos, en relación al Solar núm. 9, manzana 2497, del Distrito Catastral núm. 1, se advirtió la misma información registral sobre los titulares principales y el crédito accesorio, sin embargo, no se hizo constar que sobre ese inmueble existiera nota de advertencia, sino una litis sobre derechos registrados inscrita en fecha 17 de septiembre de 2009 y ejecutada en fecha 8 de octubre de 2009”;

Considerando, que siguiendo el Tribunal a-quo su verificación de los hechos, manifestó: “1) que fue notificado un acto de advertencia al Registro de Títulos en fecha 24 de agosto del ministerial Iván Pérez Mejía, el cual tuvo su

entrada en el Libro Diario del Registro de Títulos a las 11:56 a. m., asentado en el Registro Complementario núm. 0370, folio 208, en fecha 10 de septiembre de 2009, en definitiva, que el 26 de agosto del 2009 fecha en la que se depositó el Acto de Venta, aún no tenía publicidad para los terceros, por tanto no oponible a terceros, en el caso en cuestión, a los compradores y el acreedor inscrito; 2) que la función calificadora de los registradores de títulos consiste en examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, de su forma y demás circunstancias, dispuesto por los artículos 96 y 90 de la normativa inmobiliaria; 3) que el registro se considera realizado cuando se inscribe definitivamente el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos pasado el filtro calificador, que al momento de darle entrada una actuación lo que se habilita es el rango de prioridad pero la publicidad solo habilita cuando el derecho es inscrito o ejecutado en el Registro Complementario, y que al contraponer estos dos principios, el de prioridad y publicidad, cuando de terceros se tratara necesariamente se debería entender que prevalece la publicidad, y que en el caso, al momento de la inscripción, no existía tal publicidad, una falta por no accionar oportunamente por ante la entidad registral; 4) que no ha sido probada la mala fe de los terceros adquirentes y del acreedor inscrito, beneficiándose del principio legal y constitucional”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para revocar la sentencia de primer grado, manifestó, “que la jueza de primer grado no había valorado jurídicamente las situaciones planteadas y ni el marco legal, por haberse limitado a establecer que por la Nota de Advertencia, los terceros no podían retener la condición de su venta, ya que ésta había entrado dos días después al registro, sin detenerse a verificar las situaciones y hechos previos que se desprendían del expediente, lo que necesariamente dejaba entrever la falta del demandante frente a la indispensable publicidad que se le debía oponer a dichos terceros, y que además, el demandante sabía que el inmueble estaba en venta, conforme se leía en su instancia de la litis, ya que indicó haberse trasladado al terreno y encontrar el “Se Vende” y llamar a la persona que representaba los intereses del señor Marcos Antonio Polanco Silverio en la venta, no obstante de publicitar la actividad ilegítima en el órgano competente, se dispersó en indagatoria en la Junta Central Electoral y en la acusación penal que no tiene competencia sobre el inmueble, y que ciertas actuaciones no se le oponen a terceros”; asimismo señaló el Tribunal a-quo, “que los señores Rosa Elizabeth Morillo Brens y Eduardo José López, habiendo realizado un negocio jurídico sobre un bien inmueble libre de inscripciones, con la atención sobre un posible litigio actual o futuro en relación con el inmueble de que se trataba, ante la falta de pruebas sobre la mala fe en sus actuaciones, lo que evidenciaba que quedaban protegidos por la figura del tercer adquirente de buena fe a título oneroso, y que en virtud de ésto, era evidente que también, la entidad Bancaria Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, era un tercero de buena fe a sus derechos reales accesorios inscritos”;

Considerando, que en la sentencia impugnada, se transcribe el fundamento del juez de primer grado para acoger la demanda original, anulando el contrato de venta y reposición del derecho al actual recurrente, basado en mismo, en que existía desde el 24 de agosto de 2009 una Nota de Advertencia que publicitaba el hecho de que se estaba conociendo una demanda por falsificación en la Oficina de Atención Permanente del Distrito Nacional, a favor del actual recurrente Odalis Elías Tejada Hernández contra el señor Marco Antonio Polanco Silverio, demandado en falsificación; como de que el contrato de los alegados terceros de buena fe fue sometido a inscripción dos días después del registro de dicha nota, es decir, el 26 de agosto de 2009, por lo que no podía retener la condición de terceros adquirentes de buena fe de los señores Rosa Elizabeth Morillo Brens, Francisco Félix Brito y Eduardo José López, en calidad de compradores y de la entidad bancaria Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, como acreedor hipotecario;

Considerando, que de los hechos y pruebas ponderados por el Tribunal a-quo, precedentemente expuestos, hace esencial la lectura del Reglamento General de Registro de Títulos, en sus artículos del 44 al 98, que establece que todas las actuaciones recibidas por el Registro de Títulos con relación a un inmueble para fines de registro, serán asentadas con sistema automatización, y de no contar con dicho sistema, se llevará un libro diario, que de forma cronológica hará constar las actuaciones recibidas por el Registro de Títulos con relación a un inmueble, y que posteriormente las actuaciones puestas en el libro diario o automatizadas, pasarán a ser examinadas y revisadas por el Registrador de Título en cuanto a las formalidades y legalidad de los documentos, y de la operación que le sea solicitada para determinar su procedencia de cara a los requisitos exigidos por la Ley de

Registro Inmobiliario y otras leyes aplicables que procedan, como una obligación del Registrador de Títulos dentro de sus funciones, cuyo resultado se concreta en el acto administrativo de ejecutar o rechazo definitivo de la solicitud de inscripción, anotación, o incluso certificación y su documentación, es decir, que hasta que el Registro de Títulos no emita ejecutadas las actuaciones recibidas, no pasan las mismas a ser inscritas en el Registro Complementario correspondiente, y por ende oponible a terceros;

Considerando, que en el marco de la normativa precedente, en que todas actuaciones recibidas por los Registros de Títulos con relación a un inmueble para fines de registro, son asentadas de forma automatizadas o en un libro diario y ser examinadas por el Registrador de Títulos, hasta que lo recibido no pasa a ser inscrito en el Registro Complementario, no es posible considerar que se ha cumplido con el requisito de publicidad y oponibilidad; bajo tales consideraciones, el Tribunal a-quo al considerar la confusión en que incurrió el juez de primer grado revocó la sentencia, y pudo llegar a la conclusión de la buena fe los actuales recurridos, al determinar que el contrato de venta a su favor, fue sometido a inscripción antes de asentada la nota de advertencia de que se trata, es decir, antes del 10 de septiembre de 2009, mediante la verificación que hiciera de la certificación emitida por el Registro de Títulos el 16 de julio de 2014, que daba cuenta de que los inmuebles en litis se encontraban registrados a favor de los señores Rosa Elizabeth Morillo Brens y Eduardo José López, así como la hipoteca convencional a favor del Banco Popular, S. A., Banco Múltiple, fueron inscritos en fecha 26 de agosto de 2009, y asentados en el Registro Complementario núm. 0366, instrumento por vía del cual se hace oponible a terceros lo que se haya inscrito en el mismo, en tal virtud que los compradores, actuales recurridos, quedaban protegidos por cuanto obraron de cara al sistema de publicidad registral; por tales razones, procede rechazar los medios propuestos, y por consiguiente, el presente recurso;

Considerando, que si bien toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, sin embargo, en cuanto a los co-recurridos Marcos Antonio Polanco Silverio y el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, y Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S. A., no procede pronunciarlas en virtud de que esta Tercera Sala pronunció la exclusión en contra de los mismos, que aún sean parte gananciosa en el presente recurso, no pueden ser favorecidos al pago de las costas procesales, sin que sea necesario indicarlo en el dispositivo de la presente decisión; que en cuanto a los demás co-recurridos, Rosa Elizabeth Morillo Brens, Francisco Félix López Brito y Eduardo José López Morillo, procede pronunciarlas a favor de los mismos.

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Odalis Elías Tejada Hernández, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central de fecha 23 de septiembre de 2015, en relación a los solares 9 y 10, manzana núm. 2947, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. José Abel Deschamps Pimentel, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 4 de abril de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez 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.

www.poderjudicia