
Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, del 12 de junio de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Rainer Aridio Salcedo Patrone.

Abogados: Dres. F. A. Martínez Hernández y J. Lora Castillo.

Recurrido: Dr. Ramón Eduardo L. Gómez Lora.

Abogados: Dres. Radhamés Aguilera Martínez y José Abel Deschamps Pimentel.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 30 de mayo 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 Revisión Constitucional de Sentencia interpuesto por el señor Rainer Aridio Salcedo Patrone, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0150126-0, residente en la calle Camú núm. 15010, Los Ríos, de esta ciudad, contra la sentencia núm. 329, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 12 de junio de 2013, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil en la lectura del rol;

Visto el Recurso de Revisión Constitucional de Sentencia depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 6 de agosto de 2013, suscrito por los Dres. F. A. Martínez Hernández y J. Lora Castillo, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0161637-4 y 001-0098572-0, respectivamente, abogados del recurrente en revisión, el señor Rainer Aridio Salcedo Patrone, mediante el cual proponen las violaciones indicadas más adelante;

Visto el escrito de defensa relativo al presente recurso de revisión, depositado en la secretaría del Tribunal Constitucional el 9 de diciembre de 2013, suscrito por los Dres. Radhamés Aguilera Martínez y José Abel Deschamps Pimentel, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0058769-0 y 047-0059826-3, respectivamente, abogados de la parte recurrida en revisión, el Dr. Ramón Eduardo L. Gómez Lora;

Visto la sentencia núm. 329, de fecha 12 de junio de 2013, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la cual Casó sin Envío por no quedar nada pendiente de juzgar, la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 12 de septiembre de 2011;

Visto la sentencia núm. 0381/15, de fecha 15 de octubre de 2015 dictada por el Tribunal Constitucional, cuyo dispositivo se transcribe más adelante;

Visto la Ley núm. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto los artículos 277 de la Constitución y 53 y 54.10 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales;

Considerando, que en la sentencia impugnada, descrita más arriba y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que, en ocasión de la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Deslinde, Certificado de

Título e Interposición de Transferencia) relativa a la Parcela núm. 110-Ref-780-007.2947, del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central, dictó en fecha 30 de octubre de 2009, la sentencia núm. 20093342, cuyo dispositivo dice lo siguiente: “**Primero:** Rechaza las conclusiones incidentales vertidas por el Lic. César Augusto Lora Rivera, por sí y por el Lic. Jorge Lora Castillo, en representación del señor Rainer Salcedo Patrone, parte demandada concerniente a la excepción de litispendencia, por los motivos expuestos; **Segundo:** Acoge las conclusiones al fondo vertidas en audiencia pública por el Lic. José Abel Deschamps, conjuntamente con el Lic. Radhamés Aguilera, en representación de los señores Ramón Eduardo L. Gómez Lora y Jaime Núñez Cosme, ser justas y reposar sobre prueba legal; **Tercero:** Rechaza, las conclusiones al fondo vertidas por el Lic. César Augusto Lora Rivera, por sí y por el Lic. Jorge Lora Castillo, en representación del señor Rainer Salcedo Patrone, parte demandada por carecer de asidero y fundamento jurídico; **Cuarto:** Anula la Resolución núm. 1783 dictada por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 7 de marzo de 2007, que autoriza a la agrimensora Ana Antonia Ozuna a practicar trabajos de deslinde dentro del ámbito de la Parcela núm. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional; **Quinto:** Anula la Resolución núm. 3434 dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 17 de julio de 2007, que aprobó trabajos de deslinde dentro del ámbito de la Parcela núm. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, a favor del señor Rainer Aridio Salcedo Patrone; **Sexto:** Ordena a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, siguiente: Cancelar, la designación catastral referente a la Parcela núm. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, que resultó de los trabajos de deslinde dentro del ámbito de la Parcela núm. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, en favor del señor Rainer Aridio Salcedo Patrone; **Séptimo:** Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: Cancelar definitivamente el Certificado de Título núm. 2007-5934, que ampara el derecho registrado de la Parcela núm. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, en favor del señor Rainer Aridio Salcedo Patrone, en fecha 16 de agosto de 2007, así mismo se ordena no reponer este derecho sobre la porción citada; Mantener con toda su fuerza y vigor la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 65-1593, que ampara el derecho registrado de la porción de terreno con un área superficial de 2,210 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, expedida a favor del señor Ramón Eduardo Gómez Lora; **Octavo:** Condena, en costas del procedimiento al señor Rainer Salcedo Patrone, representado por el Lic. César Augusto Lora Rivera y por el Lic. Jorge Lora Castillo, a favor y provecho del Lic. José Abel Deschamps y el Lic. Radhamés Aguilera, representantes de los señores Ramón Eduardo L. Gómez Lora y Jaime Núñez Cosme, partes demandantes quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; **b)** que, sobre el recurso de apelación interpuesto en fecha 22 de enero de 2010, suscrito por el Dr. J. Lora Castillo, por sí y el por Dr. Jesús Miguel Lora Castillo, en representación del señor Rainer Aridio Salcedo Patrone, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 12 de septiembre de 2011, la sentencia ahora impugnada en casación, cuyo dispositivo dice lo siguiente: **Primero:** Se rechaza la excepción propuesta por el Dr. Fausto A. Martínez Hernández en cuanto a que el Tribunal de Jurisdicción Original es incompetente para conocer de la nulidad de las resoluciones núms. 1783 del 7 de mayo y 3434 del 17 de julio del año 2007, ambas dictadas por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, todo en virtud de los artículos 76, 77 y 78 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, con todas sus consecuencias legales; **Segundo:** Se acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 22 de enero del 2010, por los Dres. J. Lora Castillo, Jesús Miguel Reynoso y Fausto Martínez Hernández, en representación del señor Rainer Aridio Salcedo Patrone, contra la sentencia núm. 20093342 de fecha 30 de octubre del 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I, del Distrito Nacional, en relación a la litis sobre derechos registrados dentro de la Parcela núm. 110-Ref.-780-007.2947, del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional; **Tercero:** Se acogen las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 15 de octubre del 2010, por los Licdos. Miguel de León Carbonell, Fausto Martínez Hernández, Manuel Antonio Díaz Puello y Jorge Lora Castillo, en representación del señor Rainer Aridio Salcedo Patrone, parte recurrente; **Cuarto:** Se acogen en todas sus partes las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 15 de octubre del 2010, por el Dr. Orlando Francisco Marcano Sánchez, en representación del Banco de Reservas de la República Dominicana, interviniente forzoso, por ajustarse a la ley y al derecho; **Quinto:** Se acogen las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 15 de octubre del 2010, por el Dr. José Aquiles Nina Encarnación, en representación de Regalos, S. A., interviniente forzoso, por ajustarse a

la ley y al derecho; **Sexto:** Se rechazan las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 15 de octubre de 2010, por los Dres. José Abel Deschamps Radhamés Aguilera Martínez, en representación de los señores Jaime Núñez Cosme y el Dr. Ramón Eduardo L. Gómez Lora, parte recurrida, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **Séptimo:** Se revoca en todas sus partes la sentencia núm. 20093342 de fecha 30 de octubre del 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I, del Distrito Nacional, y en consecuencia, se aprueban los trabajos de deslinde practicados dentro de la Parcela núm. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, resultando la Parcela núm. 110-Ref.-780-007.2947 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, con un área de 2,210 metros cuadrados; **Octavo:** Se ordena comunicar la presente sentencia a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, expedir el correspondiente Certificado de Título del inmueble resultante de los trabajos de deslinde de la Parcela núm. 110-Ref.-780.007.2947 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, a nombre del señor Rainer Aridio Salcedo Patrone, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0150126-0, residente en la calle Paseo de Camú núm. 15, Los Ríos, de esta ciudad, con un área de 2,210 Mts2., y demás especificaciones técnicas que reposan en el expediente que decide esta sentencia; **Noveno:** Se ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, enviar copia de esta sentencia a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines correspondientes”; **c)** que, no conteste con dicha decisión, fue interpuesto un recurso de casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, una sentencia en fecha 12 de junio de 2013, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Casa sin envío, al no quedar nada pendiente de juzgar, la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha 12 de septiembre de 2011, relativa a la parcela núm. 110-Ref.-780-007.2947 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas”; **d)** que el recurrido, ahora recurrente en revisión, interpuso por ante la Suprema Corte de Justicia un Recurso de Revisión Constitucional de Sentencia a los fines de apoderar al Tribunal Constitucional del conocimiento del referido recurso, dictando, como consecuencia, la sentencia núm. 0381/15, de fecha 15 de octubre de 2015, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Admitir el recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales interpuesto por el señor Rainer Aridio Salcedo Patrone contra la sentencia núm. 329, dictada por la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia el doce (12) de junio de dos mil trece (2013); **Segundo:** Acoger dicho recurso revisión constitucional y en consecuencia, anular la sentencia aludida; **Tercero:** Ordenar el envío del expediente a la Suprema Corte de Justicia, para los fines establecidos en el numeral 10, del artículo 54 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales; **Cuarto:** Comunicar por Secretaría, la presente sentencia para su conocimiento y fines de lugar, a la parte recurrente señor Rainer Aridio Salcedo Patrone, a la parte recurrida Regales, S. A., Ramón Eduardo Gómez Lora, Jaime Núñez Cosme y al Banco de Reservas de la República Dominicana; **Quinto:** Declarar el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.6 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales; **Sexto:** Disponer que la presente decisión sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional, en virtud del artículo 4 de la referida Ley núm. 137-11”;

Considerando, que el actual recurrente fundamenta el presente recurso de revisión en la violación a los siguientes aspectos: **Primero:** Violación al artículo 51 de la Constitución de la República (Derecho de propiedad); **Segundo:** Falta de motivación, violación al debido proceso de ley. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil (arts. 68 y 69 de la Constitución de la República); **Tercer Medio:** Violación al Principio de Seguridad Jurídica. Violación al artículo 20 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación. Violación al artículo 1350 numeral 3ro., 1351 y 1352 del Código Civil;

Considerando, que el artículo 54 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, en sus numerales 9 y 10 dispone: **“9. La decisión del Tribunal Constitucional que acogiere el recurso, anulará la sentencia objeto del mismo y devolverá el expediente a la secretaría del tribunal que la dictó; 10. El tribunal de envío conocerá nuevamente del caso con estricto apego al criterio establecido por el Tribunal Constitucional en relación del derecho fundamental violado o a la constitucionalidad o inconstitucionalidad de la norma cuestionada por la vía difusa;**

Considerando, que el Tribunal Constitucional, en su sentencia TC/0381/15, de fecha 15 de octubre de 2015, juzga que esta Sala motivó de manera errónea la decisión adoptada y por vía de consecuencia vulneró derechos fundamentales al concluir que: “a) 11.4. (...) Regalos, S. A., figuraba registrada como propietaria del inmueble vendido al señor Rainier Aridio Salcedo Patrone; así lo hace constar la Registradora de Títulos del Distrito Nacional en su certificación expedida el 4 de diciembre de 2005. La venta del inmueble al recurrente es inscrita el día 2 de diciembre de 2006, y es el 26 de marzo de 2007 que se inscribe la sentencia que declara la nulidad de la sentencia que adjudicó a Regalos, S. A., el inmueble. Se puede afirmar, en virtud de los principios de legitimidad y publicidad que define, entre otros, el sistema Torrens adoptado en nuestra legislación inmobiliaria, que dicha sentencia que pronuncia la nulidad de la adjudicación pronunciada en provecho de Regalos, S. A., que fue registrada posteriormente a la fecha de la venta que esta última consintió a favor del señor Rainier Aridio Salcedo Patrone, no podía serle oponible a este último, salvo que se haga la prueba en su contra de que no es un tercero adquirente de buena fe, como lo exige el artículo 2268 del Código Civil; b) 11.6. La sentencia impugnada no hace mención alguna de la Decisión núm. 26, del 16 de octubre de 2003, ni de los efectos que la misma pudiera tener en el presente caso, no obstante que esta última, según se ha dicho, declara sin efectos jurídicos la transferencia del inmueble objeto del presente litigio, operada a favor de Ramón Eduardo Gómez Lora el 9 de julio de 1997, de quien la sentencia objeto del recurso de revisión que examinamos afirma: “Considerando, que también incurrió el Tribunal a-quo en la desviación de los hechos al establecer en su sentencia, que el primer comprador (actual recurrente) sufrago por carecer de objeto, cuando en realidad dicho recurrente, señor Eduardo Gómez Lora, compró frente a un Certificado de Título que amparaba los derechos de los propietarios originarios señores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, venta que fue regularmente inscrita, de forma tan efectiva que el contrato hipotecario consentido por el comprador con la entidad bancaria, Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos, fue inscrito en fecha 9 de julio de 1997C; c) 11.8. La cuestión de la ejecución de la Decisión núm. 26, resultaba, en función del cumplimiento de la tutela judicial efectiva, una cuestión esencial en el litigio que ha resultado en la sentencia impugnada y la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia no podía descartar la influencia que dicha decisión pudiera tener en el proceso que conocía sin ofrecer ninguna razón; d) 11.9. Asimismo, la calidad de tercero adquirente de buena fe es una condición que se presume, debe presumirse concretamente con respecto al recurrente, señor Rainier Aridio Salcedo Patrone, que adquirió el inmueble objeto del litigio, según se establece por los documentos del proceso, por compra realizada a Regalos, S. A., quien figuraba como propietaria registrada del inmueble, libre de cargas y gravámenes. La sentencia impugnada no contiene ninguna motivación que explique y justifique por qué respecto del mismo, esa presunción de tercero adquirente de buena fe no ha sido tomada en cuenta. La sentencia habla de la mala fe de Regalos, S. A., por vender el inmueble en el curso de un proceso en el que se demandaba la nulidad de la adjudicación que se pronunció en su provecho, pero en modo alguno la mala fe del vendedor define ni determina la presunción de buena fe que se reputa a favor del tercero adquirente. Esa presunción debe ser destruida probando la mala fe del comprador; e) 11.12. (...) las motivaciones que contiene la sentencia impugnada, al no incluir la ponderación de las dos cuestiones excluidas ya señaladas, no son suficientes para que la decisión adoptada se encuentre eficientemente justificada, puesto que, en primer lugar, la validación que hace dicha decisión del contrato de venta suscrito entre los señores Eduardo Gómez Lora, Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerrero, se produce sin que se den las razones por las cuales se descarta la ejecución de la Decisión núm. 26, que declaró dicho contrato sin ningún efecto jurídico, porque en su ejecución ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, se incurrió en incumplimiento a las disposiciones de los Arts. 186 y 187 de la Ley de Registro de Tierras. Lo mismo cabe decir respecto de la condición de tercero adquirente de buena fe que debe presumirse a favor del recurrente, en tanto la sentencia no da cuenta en sus motivaciones de los argumentos y las pruebas que puedan justificar la fractura de dicha presunción; f) 11.13. En definitiva, el silencio, en sus motivaciones, sobre los dos temas señalados, signa la sentencia con la marca de la arbitrariedad, en tanto se descartan, sin dar razón justa para ello, la ejecución de una sentencia que tiene carácter de definitiva e irrevocable y la presunción de tercero adquirente de buena fe que la ley le presume al recurrente. Tal circunstancia evidentemente constituye una violación del debido proceso, del recurrente, que reclama, como ya se ha dicho, que las decisiones que se adopten estén justificadas debidamente en las motivaciones de la sentencia”; (sic)

Considerando, que la sentencia de fecha 12 de junio de 2013, dictada por esta Sala, consignó entre sus motivaciones, las siguientes: *“(…) que todo licitador, como es el caso de la empresa “Regalos, S. A.”, se expone eventualmente a los riesgos que impliquen que la adjudicación pueda ser atacada por la existencia de irregularidades sustanciales que puedan producir la nulidad de la misma, como ocurrió en la especie en que la adjudicación fue realizada no obstante existir incidentes pendientes, lo que evidencia la vulneración del derecho de defensa de la parte embargada y co-recurrente, Jaime Núñez Cosme; que en ese orden, los eventos procesales culminaron con una sentencia de nulidad de adjudicación, que hizo retrotraer con relación al inmueble en litis, los derechos del adquirente convencional y hoy co-recurrente, señor Eduardo Gómez Lora, al haberlos adquirido válidamente de su causante, señor Jaime Núñez Cosme; y sigue: Considerando, que también incurrió el Tribunal a-quo en la desviación de los hechos al establecer en su sentencia, que el primer comprador (actual recurrente) sufragó por carecer de objeto, cuando en realidad dicho recurrente, señor Eduardo Gómez Lora, compró frente a un Certificado de Título que amparaba los derechos de los propietarios originarios señores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, venta que fue regularmente inscrita, de forma tan efectiva que el contrato hipotecario consentido por el comprador con la entidad bancaria, Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos, fue inscrito en fecha 9 de julio de 1997;*

Considerando, que para un mejor entendimiento del presente recurso, del estudio del expediente se pueden extraer los siguientes hechos: a) que, mediante Acto de Venta con préstamo hipotecario de fecha 25 de junio de 1997, el señor Ramón Eduardo Gómez Lora adquirió de los señores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 110-Ref.-780, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional (Solar núm. 2, de la manzana D, del plano particular), contrato éste que fue depositado en el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 7 de julio de 1997, pero expidiéndose en su favor la constancia anotada en el Certificado de Título núm. 65-1593, en fecha 7 de junio de 1998; b) que, por Acto Auténtico núm. 17 de fecha 8 de diciembre de 1983, el señor Jaime Núñez Cosme reconoce tener una deuda con el señor Antonio García Fernández, pagadera en fecha 23 de febrero de 1996; que, ante la falta de pago el señor García Fernández procedió a inscribir en fecha 5 de marzo de 1998, una hipoteca judicial definitiva sobre el inmueble objeto del presente expediente, tomando como sustento de la misma el Acto Auténtico antes citado; que dicha hipoteca fue ejecutada, no obstante haber salido del patrimonio de su deudor el inmueble en litis; c) que, se inició un proceso de adjudicación con motivo de un embargo inmobiliario practicado por el acreedor hipotecario, en el que resultó adjudicataria la empresa comercial, Regalos, S. A., en virtud de la sentencia núm. 2170 de fecha 30 de junio de 1998, por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; d) que, se cursaron varias demandas, entre ellas, una tendente a obtener la nulidad de la sentencia de adjudicación, por haberse violado formalidades sustanciales que viciaron dicho procedimiento, nulidad que fue pronunciada mediante sentencia núm. 397 del 14 de abril de 2005, dictada por la Quinta Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, nulidad que fue confirmada mediante sentencia núm. 99 del 24 de febrero de 2006, dictada por la Segunda Sala de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y que luego de que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia declarara inadmisibles por sentencia de fecha 4 de febrero de 2009, el recurso de casación incoado contra la misma, adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; e) que, en el curso de las demandas tendentes a anular la adjudicación, la sociedad comercial Regalos, S. A., adjudicataria vendió al hoy recurrido, señor Rainer Aridio Salcedo Patrone en fecha 22 de diciembre de 2005, inscribiendo la venta en fecha 2 de febrero de 2006, no obstante a que anteriormente, esto es, en fecha 14 de abril de 2005, se había obtenido la sentencia de primer grado que pronunció la nulidad de la sentencia de adjudicación; la que luego adquirió autoridad de cosa juzgada al ser confirmada en grado de apelación y rechazado el recurso de casación intervenido contra la misma; f) que, el Registro de Títulos ejecutó la nulidad de adjudicación, según inscripción de fecha 20 de marzo de 2007 en provecho del hoy recurrente, señor Ramón Eduardo Gómez Lora, por lo que fueron reincorporados todos sus derechos en la indicada parcela, lo que al inscribirse la sentencia de nulidad de adjudicación, fue cancelada la constancia anotada expedida en provecho de la adjudicataria, compañía Regalos, S. A. y que sirviera de fundamento para que esta empresa transfiriera dicha porción de terreno al hoy recurrido, señor Rainer Aridio Salcedo Patrone; g) que, en fecha 17 de julio de 2007, el señor Rainer Aridio Salcedo Patrone obtiene una resolución del Tribunal Superior de Tierras, que aprueba los trabajos de deslinde en el inmueble en

cuestión; dicha resolución fue anulada por decisión de la jurisdicción original y en grado de apelación resultó revocada la sentencia de jurisdicción original y aprobados los trabajos de deslinde; que, como resultado del recurso de casación, la Tercera Sala dictó la sentencia objeto del recurso de revisión constitucional, en ocasión del cual esta Sala ahora se pronuncia;

Considerando, que el artículo 185 de la Ley núm. 1542, de fecha 11 de octubre de 1947, sobre Registro de Tierras; aplicable al caso, por haberse introducido e instruido bajo la vigencia de la misma, disponía: *“Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente”*;

Considerando, que es de principio que en materia de terrenos registrados, dueño es el primero que después de comprar válidamente registra en el Registro de Títulos correspondiente el acto de transferencia otorgado a su favor por el propietario vendedor;

Considerando, que en el caso de que se trata, fue comprobado que el acto de venta otorgado a favor del señor Ramón Gómez Lora, del 7 de junio de 1997, fue registrado el 9 de julio de 1997; mientras que el acto de venta a favor del señor Rainer Aridio Salcedo fue registrado el 2 de febrero de 2006;

Considerando, que si bien es cierto que, tal como ha juzgado esta Corte de Casación, y en efecto, como en ese mismo sentido juzgó el Tribunal Constitucional en su decisión TC/0381/2015, dictada el 15 de octubre de 2015, que origina la presente decisión, *“la sentencia habla de la mala fe de Regalos, S. A., por vender el inmueble en el curso de un proceso en el que se demandaba la nulidad de la adjudicación que se pronunció en su provecho, pero en modo alguno la mala fe del vendedor define ni determina la presunción de buena fe que se reputa a favor del tercero adquirente. Esa presunción debe ser destruida probando la mala fe del comprador”*; no es menos cierto que en el caso de que se trata, ha quedado demostrado que el señor Eduardo Gómez Lora compró, en junio del año 1997, frente a un Certificado de Título que amparaba los derechos de los propietarios originarios señores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, venta que fue regularmente inscrita en fecha 9 de julio de 1997, mientras que el Pagaré Notarial otorgado por los esposos co recurrentes, Jaime Núñez Cosme y Gladys Guerra, fue registrado en fecha 5 de marzo de 1998; es decir, nueve (9) meses luego de que dicho inmueble saliera del patrimonio de los deudores, señores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra;

Considerando, que al juzgar la venta entre Rainer Aridio y la sociedad Regalos, S. A., esta Corte de Casación concluyó que al ser registrada en fecha 2 de febrero de 2006, no era hasta dicha fecha oponible a terceros; asimismo, para decidir sobre la cuestión de que se trata, apreció el hecho de que Rainer Aridio compró el inmueble en cuestión a la sociedad Regalos, S. A., quien había resultado adjudicataria de dicho inmueble por haberse inscrito, erróneamente, sobre éste una hipoteca, en beneficio del señor Antonio García Fernández, acreedor de los entonces deudores, señores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, en fecha 5 de marzo de 1998, es decir, cuando ya el inmueble estaba fuera del patrimonio de dichos esposos; además, cabe destacar que al momento en que Rainer Aridio compró el inmueble en cuestión, el mismo se encontraba en litis sobre derechos registrados;

Considerando, que el estudio del artículo 185 antes citado pone de manifiesto que los actos que tengan por objeto un terreno registrado no son nulos, ni dejan de tener valor jurídico entre las partes por el hecho de que los mismos no sean debida y oportunamente registrados en la oficina del Registro de Títulos correspondiente por los interesados, sino que solamente surtirán efecto frente a los terceros desde el momento en que se practique su registro en la oficina correspondiente; en virtud de los principios que rigen el sistema Torrens;

Considerando, que la Ley de Registro de Tierras protege de manera especial a los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe de un inmueble registrado, en virtud de la creencia plena y absoluta que han tenido frente a un Certificado de Título que le haya sido mostrado, libre de anotaciones, cargas y gravámenes; por lo tanto, los derechos así adquiridos no pueden ser anulados mientras no se pruebe la mala fe de los terceros adquirentes; que la determinación de si el adquirente de un inmueble es o no de buena fe es un asunto sujeto a la exclusiva valoración de los jueces del fondo y por lo tanto escapa del control casacional; que los jueces del fondo tienen, en

principio, un poder soberano para interpretar los contratos, según la intención de las partes y los hechos y circunstancias de la causa;

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

Considerando, que además de lo precedentemente expuesto, esta Sala concluye que para formarse su convicción en el sentido de que el señor Gómez Lora es un tercer adquirente a título oneroso cuya buena fe se presume apreció el hecho de que éste adquirió, mediante Contrato de Compraventa de fecha 7 de junio de 1997, debidamente firmado por los titulares del inmueble y que dicho comprador cumplió, en efecto, con los requisitos de inscripción registral; contrario a la situación respecto a la alegada venta entre la sociedad Regalos, S. A., y el señor Rainer Aridio Salcedo, careciendo la primera de titularidad alguna sobre dicho inmueble, según podía comprobarse a raíz de la inscripción en el Registro a favor de Gómez Lora, en fecha 9 de julio 1997; y la segunda, por vía de consecuencia, de derechos sobre el mismo no obstante haber suscrito contrato de compraventa, en fecha 22 de diciembre de 2005, y posteriormente registrado en febrero 2006; aproximadamente nueve años después de que el señor Gómez Lora registrara su contrato de compraventa sobre el mismo inmueble;

Considerando, que en cuanto a la decisión núm. 26 de fecha 16 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, sobre la cual la sentencia del Tribunal Constitucional hace referencia, en la misma se ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a registrar el derecho de propiedad del inmueble en discusión a favor de la sociedad comercial Regalos, S. A., en virtud de la sentencia de adjudicación de fecha 30 de junio de 1998 evacuada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; que, si bien es cierto a que dicha decisión lo que hizo fue establecer que por la falta imputada al Registrador de Títulos actuante de no operar en tiempo oportuno la expedición de la Constancia Anotada a favor del recurrente señor Ramón Eduardo Lora Gómez, y ante la existencia de la sentencia de adjudicación, otorgó el derecho a quien en el momento aparentaba tener esa facultad, no menos cierto es que tal como se expusiera anteriormente la referida entidad comercial a sabiendas de que había una sentencia que declaraba la nulidad del fallo que le adjudicó el derecho, vendió al hoy recurrido el inmueble de que se trata, es decir, transfirió un derecho que no solo estaba en litigio, sino que ya se había determinado que no le pertenecía; que, al declararse la nulidad de la sentencia de adjudicación, queda sobre entendido que las disposiciones de la decisión núm. 26, no pueden surtir efecto, ya que solo se circunscribían a establecer su calidad en base al resultado de un embargo realizado irregularmente;

Considerando, que tras tomar en consideración los puntos advertidos por el Tribunal Constitucional en su sentencia de fecha 15 de octubre de 2015, esta Sala acoge los principios sobre los cuales se pronuncia el Tribunal Constitucional y confirma la posición planteada en su sentencia núm. 29, de fecha 12 de junio de 2013, fundamentada en que al momento de transmitir los derechos de propiedad a favor del señor Ramón Lora Gómez, los esposos eran los propietarios de pleno derecho de dicho inmueble, sin que sobre el mismo se encontraran registrados para dicha fecha carga o gravamen alguno; por lo que esta Corte de Casación juzgó, y en efecto, juzga, que sería contrario a derecho no reconocer al señor Gómez Lora como el verdadero tercer adquirente de buena fe a título oneroso del inmueble de que se trata;

Considerando, que fundamentada en todo lo anteriormente expuesto, esta Corte de Casación juzga que obviar la aplicación de este concepto, para aplicárselo a un adquirente posterior al primero es decir, al señor Gómez Lora- quien además, procedió a comprar dicho inmueble no obstante encontrarse el mismo en medio de una litis registral, cuya decisión de primer grado anuló la sentencia de adjudicación, que había, a su vez, generado el derecho de propiedad a favor de la sociedad Regalos, S. A., supuesto vendedor de éste adquirente posterior, señor Rainer Aridio Salcedo, contraviene los principios que rigen en materia registral y carece de todo sustento legal;

Considerando, que por lo precedentemente expuesto, al decidir esta Sala el asunto en la forma que lo hizo con base en los razonamientos contenidos en la sentencia y parte de los cuales han sido copiados, esta Sala ha actuado conforme a Derecho y en concordancia con los planteamientos del Tribunal Constitucional, en la sentencia que da origen a esta decisión, sin que en el caso en cuestión haya vulneración de los alegados derechos amparados en nuestra Carta Magna;

Por tales motivos, **Primero:** Casa sin envío, al no quedar nada pendiente de juzgar, la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha 12 de septiembre de 2011, relativa a la parcela núm. 110-Ref.-780-007.2947 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, quedando registrado el derecho de propiedad en favor del señor Ramón Eduardo Lora Gómez; **Segundo:** Compensa las costas;

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 30 de mayo de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbucia, 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.