
Sentencia impugnada: **Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 3 de noviembre de 2016**

Materia: Tierras.

Recurrente: Pedro José Alegría Soto.

Abogados: **Dres. Jose Guarionez Ventura y Giovanni Gautreaux.**

Recurrido: Inversiones Pistoya, S.A.

Abogados: Licdos. José Cristóbal Cepeda Mercado, Osterman A. Suberví Ramírez y Dr. Reinaldo Aristy Mota.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 3 de octubre de 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, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 03 de noviembre de 2016, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

PEDRO JOSÉ ALEGRÍA SOTO, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0148709-8, casado con la señora Eva. E. Gómez De Alegría, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0147488-0, domiciliados y residentes en esta Ciudad; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados a los DRES. JOSÉ GUARIONEZ VENTURA Y GIOVANNI GAUTREAUX, dominicanos, mayores de edad, abogados de los Tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0017151-1 y 001-0058965-4, respectivamente, con estudio profesional abierto de manera conjunta en la avenida César Nicolás Penson esquina Leopoldo Navarro No. 70-A, apartamento 105, primera planta, edificio Caromang I, Gascue, de esta Ciudad;

OÍDO:

- 1) Al alguacil de turno en la lectura del rol;
- 2) El dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

VISTOS (AS):

- 1) El memorial de casación depositado el 14 diciembre de 2016, en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente interpuso su recurso de casación, por intermedio de su abogado;
- 2) El memorial de defensa depositado el 20 de enero de 2017, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo de los Licdos. José Cristóbal Cepeda Mercado, Osterman A. Suberví Ramírez y Dr. Reinaldo Aristy Mota, abogados representantes de la parte recurrida, Inversiones Pistoya, S.A. (antes Inversiones F. C. G. M. S.A.);
- 3) 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;

- 4) Los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, según lo dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 23 de agosto de 2017, estando presentes los jueces Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Miriam Germán Brito, Manuel Alexis Read Ortiz, José Alberto Cruceta Almánzar, Pilar Jiménez Ortiz, Blas R. Fernández Gómez, Fran Euclides Soto Sánchez, Juan Hirohito Reyes Cruz, Moisés A. Ferrer Landrón y Francisco A. Ortega Polanco; y los magistrados Daniel Julio Nolasco y Julio César Reyes; asistidos de la Secretaria General, conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha 02 de agosto de 2018, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó el auto mediante el cual llama se llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Edgar Hernández Mejía, Alejandro Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena y Robert C. Placencia Álvarez, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según las Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

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

- 1) Los hechos que dieron origen a la apertura de la litis sobre derechos registrados con relación a las Parcelas 3895 y 3895-C del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná, incoada por Inversiones Pistoya S.A. (antes denominada Inversiones F.C.G.M., S.A.), consistieron en que:
 - a) El Sr. Armando López Yáñez era propietario de una porción de terreno dentro de la Parcela No. 3895 del Distrito Catastral No. 7, del municipio de Samaná y en tal calidad, en fecha 20 de enero de 1992, procedió a deslindarla, resultando la Parcela No. 3895-C del D.C. 7 del municipio de Samaná;
 - b) Dicha Parcela, 3895-C, fue alegadamente vendida a Inversiones F.C.G.M., S.A., en fecha 05 de septiembre de 1994, recibiendo ésta su Certificado de Título;
 - c) En fecha 25 de mayo de 1999, el Sr. López Yáñez fue condenado mediante la sentencia civil No. 144-99, al pago de prestaciones laborales a favor del Sr. Luis Lino Bidó; y fundamentada en esa sentencia se inscribió en el Registro de Títulos correspondiente una hipoteca judicial sobre el indicado inmueble, la que culminó en venta en pública subasta por causa de embargo inmobiliario, siendo adjudicada dicha parcela al Sr. José Rafael Reynoso;
 - d) La sentencia de adjudicación, emitida por el Juzgado de Primera Instancia de Samaná, de fecha 22 de septiembre de 1999, fue inscrita por error, en el Registro de Títulos sobre la Parcela 3895 del D.C. 7 de Samaná, recibiendo el adjudicatario su carta constancia correspondiente;
 - e) La Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Samaná, apoderada de una demanda en nulidad del contrato de venta del inmueble en litis incoada por el Sr. Luis Lino Bidó, anuló el contrato de venta entre Armando López Yáñez e Inversiones F.C.G.M., S.A, mediante sentencia No. 57/200, de fecha 29 de febrero del 2000;
 - f) Esta decisión fue apelada por Inversiones F.C.G.M., S.A., dictando la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís la sentencia No. 293/2000, de fecha 15 de diciembre de 2000, mediante la cual se limitó a declinar el asunto por ante la jurisdicción inmobiliaria;
- 2) De dicha litis, resultó apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en Nagua, el cual dictó, en fecha 11 de enero de 2002, una decisión cuyo dispositivo consta en la sentencia dictada con motivo del recurso de alzada;
- 3) con motivo del recurso de apelación interpuesto, intervino la sentencia dictada por el Tribunal Superior de

Tierras del Departamento Norte, el 07 de diciembre de 2004, y su dispositivo es el siguiente:

*“1ro.: Declara, que el Tribunal de Tierras, tiene competencia exclusiva para conocer de la litis sobre derechos registrados, conforme el artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras; 2do.: Aprueba, en todas sus partes, la Decisión No. 2 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 11 de enero del 2002, respecto de la litis sobre derechos registrados, sobre las Parcelas Nos. 3895 y 3895-C del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná, cuyo dispositivo dice así: **Primero:** Acoge, como al efecto acoge, las conclusiones depositadas en la secretaría de este Tribunal en fecha 20 de diciembre del año 2001, por el Lic. Cristóbal Cepeda Mercado y el Dr. Rafael A. Ureña Fernández, en nombre y representación de la Compañía de Inversiones Pistoya, S. A., por ser justas y reposar en prueba legal; **Segundo:** Ordenar al Registrados de Títulos del Departamento de Nagua, cancelar el Certificado de Título (Carta Constancia) No. 92-51 expedido a favor del señor José Rafael Reynoso Marte, correspondiente a la Parcela No. 3895 del Distrito Catastral No. Siete (7) del municipio de Samaná, por los motivos expuestos en los considerando de esta sentencia; **Tercero:** Mantener, como al efecto mantiene, con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título No. 92-51 expedido a favor de Inversiones F. C. G. M., S. A. (actualmente Inversiones Pistoya, S. A.); **Cuarto:** Se declaran de mal fe las mejoras construidas en la Parcela No. 3895-C del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná; **Quinto:** Se ordena, la demolición del edificio de una (1) planta, construido dentro de los derechos de propiedad de la Cía. Inversiones F. C. G. M., S. A. (actualmente Inversiones Pistoya, S. A.); sin la debida autorización por el señor José Rafael Reynoso, así como cualquier otra mejora que se encuentre en los mismos; **Sexto:** Se ordena el desalojo inmediato del señor José Rafael Reynoso y cualquier otra persona física o moral que se encuentre ocupando la Parcela No. 3895-C del Distrito Catastral No. Siete (7) del municipio de Samaná, por ser propiedad de la Compañía Inversiones F. C. G. M., S. A. (actualmente Inversiones Pistoya, S. A.); **Séptimo:** Se fija un astreinte conminatorio de Mil Pesos (RD\$1,000.00) diarios, a cargo del señor José Rafael Reynoso y a favor de la Compañía Inversiones F. C. G. M., S. A. (Inversiones Pistoya, S. A.), por cada día de atraso en ejecutar las demoliciones ordenadas, contados a partir de la fecha de esta sentencia; **Octavo:** Se ordena al abogado del Estado del Tribunal de Tierras del Departamento Norte y a todas las autoridades correspondientes, la ejecución de esta decisión; **Noveno:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Nagua, cancelar cualquier anotación precautoria que existía en la parcela No. 3895-C del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná [sic]”;*

- 4) dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 04 de enero de 2006, mediante la cual se casó la decisión impugnada, por violación a las reglas procesales;
- 5) para conocer el proceso, dentro de los límites del envío, fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el cual, como tribunal de envío, dictó sentencia en fecha 22 de septiembre de 2008; siendo su parte dispositiva:

“Primero: Declara inadmisibile por tardío el recurso de apelación interpuesto en fecha 13 de febrero del 2002, por el Dr. Bienvenido P. Aragonés Polanco, en representación de los señores Luis Lino y José Rafael Reynoso Marte, contra la Decisión No. 2, de fecha 11 de enero del 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con las Parcelas Nos. 3895 y 3895-C, del Distrito Catastral No. 7, del Municipio de Samaná; Segundo: Decidiendo en atribuciones de tribunal en revisión ordena lo siguiente: a) Revoca, en todas sus partes, por los motivos de esta sentencia, la Decisión No. 2, de fecha 11 de enero del 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con las Parcelas Nos. 3895 y 3895-C, del Distrito Catastral No. 7, del Municipio de Samaná; b) Se anula la inscripción de la Sentencia Civil No. 144-99, de adjudicación sobre la Parcela No. 3895-C, del Distrito Catastral No. 7 del Municipio de Samaná; a favor de José Rafael Reynoso Marte, inscrita en ese momento por un error en el Registro de Título de Nagua y por vía de consecuencia el Certificado de Título que se le expidió por dicha inscripción; c) Se anulan el Certificado de Títulos No. 92-51, expedidos a la Compañía Inversiones F.C.G.M., S.A., actualmente la Compañía Inversiones Pistoya, S.A., y al señor José Rafael Reynoso Marte, por los motivos expuestos en esta sentencia; d) Se ordena ejecutarse la Sentencia de Adjudicación No. 144-99, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San

Francisco de Macorís, a favor del señor José Rafael Reynoso Marte, dominicano, mayor de edad, casado, empleado privado, titular de la Cédula de identidad y electoral No. 031-0004336-7, domiciliado y residente en la Calle 13 No. 3, del sector de los Llanos de Gurabo, de la Ciudad de Santiago, en relación con la Parcela No. 3895-C, del Distrito Catastral No. 7, del Municipio de Samaná, así como también expedirle a dicho adjudicatario su correspondiente Certificado de Título, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; e) Se ordena dejar sin efecto jurídico cualquier oposición que se haya inscrito en ese inmueble como consecuencia de esta litis [sic]”;

- 6) dicha sentencia fue recurrida nuevamente en casación, dictando al respecto Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 18 de septiembre de 2013, mediante la cual se casó la decisión impugnada, por haber incurrido la misma en desnaturalización de los hechos y documentos, así como en el vicio de falta de base legal;
- 7) para conocer nuevamente el proceso y dentro de los límites del envío fue apoderado el mismo Tribunal, el cual, como tribunal de envío, dictó la sentencia ahora impugnada, en fecha 03 de noviembre de 2016; siendo su parte dispositiva:

“Primero: Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación de fecha 15 de febrero de 2002, interpuesto por los señores Luis Lino Bidó y José Rafael Reynoso Marte, de generales ignoradas, por intermedio de su abogado apoderado Dr. Bienvenido P. Aragonés Polanco, de generales ignoradas; contra la entidad Inversiones Pistoya, S.A., sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, representada por su actual gerente y representante, Sr. Jacques Michel Dartout, ciudadano francés, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0911615-2, con domicilio en Las Terrenas, provincia Samaná, representada por los Licdos. José Cristóbal Cepeda Mercado y Osterman Suberví y el Dr. Reinaldo Aristy Mota, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 031-0097490-0, 047-0098028-9 y 026-0005686-1, con estudio profesional abierto en la calle Jacinto Ignacio Mañón No. 48, apartamento 309, edificio V&M, situado en el sector Paraíso, de esta Ciudad; y la decisión No. 02, de fecha 11 de enero del año 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, por haber sido intentada de conformidad con la norma que regía la materia en su momento; Segundo: En cuanto al fondo, Rechaza el indicado recurso de apelación, conforme los motivos vertidos en esta sentencia, así como las conclusiones de los intervinientes Pedro José Alegría Soto y esposa Eva Gómez de Alegría; Herbert José de Jesús Canaán y Yakayra M. Torres Mercedes, vertidas en la audiencia de fecha 05 de mayo de 2016, por intermedio de sus abogados apoderados, licenciados Carlos Gómez Ramos, por sí y por el licenciado Hipólito Rafael Marte; José G. Ventura, por sí y por los Dres. Giovanni Gautreaux y Griselda Reyes; José A. Castillo Martínez, respectivamente, según orden anteriormente expuesto, por improcedentes. La sentencia le es oponible a las demás partes citadas y no comparecientes. Tercero: Confirma la decisión No. 02, de fecha 11 de enero de 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua, cuyo dispositivo ha sido transcrito en otra par de esta misma sentencia, por los motivos dados; Cuarto: Adiciona el presente ordinal, en virtud de la realidad actual registral, en consecuencia, ordena la Registro de Títulos de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, que procede a la cancelación de los derechos registrados a favor de Pedro José Alegría Soto y su esposa, Eva E. Gómez de Alegría, así como los derechos reales accesorios de los señores Mayra A. Dietsch Rodríguez, Clara Enilda Josefa Gómez Vásquez y Herbert José De Jesús Canaán, por las razones dada, restableciendo los derechos a favor de la entidad Inversiones Pistoya, S.A., y la hipoteca convencional a favor del señor Rafael Chabebe, según los motivos dados; Quinto: Condena a la parte recurrente, señores Luis Lino Bidó y José Rafael Reynoso Marte, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los licenciados Osterman Suberví, José Cristóbal Cepeda Mercado y Daniel Arturo, abogados que afirman haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando: que la parte recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, el siguiente medio de casación:

“Único Medio: Motivación errónea. Contradicción de motivos. Falta de motivación. Falta de base legal. Violación de los artículos 1116 y 2268 del Código Civil Dominicano”;

Considerando: que, en el desarrollo del único medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que:

- 1) El Tribunal a quo contradice todos los criterios jurisprudenciales y los preceptos legales respecto a la figura del tercer adquirente de buena fe, cuando establece que “tratándose de una litis de tantos años, en una comunidad pequeña, trasciende más allá del ámbito registral (...)”;
- 2) En la sentencia recurrida no se establecieron las pruebas de que los terceros adquirentes lo eran de mala fe; que las consideraciones que elabora el tribunal a quo en ese respecto se constituyen en verdaderas desnaturalizaciones de los hechos;
- 3) El ahora recurrente probó al Tribunal a quo su condición de tercer adquirente de buena fe, al depositar la Certificación de Estado Jurídico de la Parcela No. 3895-C, del D.C. 7, de Samaná, donde figura el registro de su derechos de propiedad, sin otra anotación, carga o gravamen que la hipoteca en primer rango que ya era de su conocimiento;

Considerando: que ciertamente el Tribunal *a quo* dio como hechos comprobados los siguientes:

- 1) Mediante instancia de fecha 06 de agosto de 1991, el señor Armando López Yanes provisto de pasaporte norteamericano No. K-2328116, solicitó al Tribunal Superior de Tierras que le fuera dada al Agrimensor Alejandro Sarita Vargas, la autorización correspondiente para proceder a realizar los trabajos de deslindar una porción de 22,664 mts²; que dichos trabajos fueron autorizados y aprobados por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 20 de enero de 1992, mediante resolución que ordenó rebajar área del Certificado de Título No. 82-9 (que es el original certificado emitido por decreto que hizo nacer la parcela 3895), cancelar constancia anotada (la del señor Armando López Yanes) y expedir Certificado de Título de la nueva parcela No. 3895-C, D.C. No. 7, Samaná, con la extensión antes indicada;
- 2) Según los historiales de fecha 17 de septiembre de 2014, la bifurcación de los derechos objeto de esta litis entre José Rafael Reynoso Marte e Inversiones Pistoya, S.A. (anterior Inversiones F.C.G.M.) surge de la siguiente situación:
 - a) Los derechos en discusión provienen de la venta realizada por el señor José Simón Espino Aquino, a favor del señor Armando López Yanes, todos sus derechos en la parcela 3895, D. C. 7, con 22,664 metros cuadrados, quien se deslindó por resolución 20 de enero de 1992, resultando la parcela 3895-C, conforme se describe en el numeral anterior;
 - b) Armando López Yánez a su vez transfirió sus derechos ya deslindados a favor de la compañía Inversiones F.C.G.M., en fecha 05 de septiembre de 1995, expidiéndosele su correspondiente certificado de título No. 92-51;
 - c) La compañía Inversiones F.C.G.M. suscribió a su vez un contrato de hipoteca convencional en calidad de deudora con el señor Rafael Chabebe, acreedor en fecha 21 de enero de 1999, la cual figura inscrita el día 16 de marzo de 1999, por ante el Registro de Títulos correspondiente;
 - d) Encontrándose la parcela así registrada a favor de la entidad social, de fecha 25 de mayo de 1999, fue dictada la sentencia laboral No. 144/99, donde se condenaba al señor Armando López Yánez al pago de unas prestaciones laborales a favor del señor Luis Lino Bidó, sentencia que fue inscrita para perseguir el privilegio de Ley en el Registro de Títulos, pero se llevó a cabo dicha inscripción sobre los derechos del indicado condenado en la parcela 3895, D.C. 7 (donde dicho condenado ya no tenía derechos y que además había sido deslindada la propiedad, por tanto, se inscribió en un asiento inexistente jurídicamente), esto lo explica el Registrador de Títulos en su instancia de solicitud de instrucciones de fecha 24 de mayo de 2000 también, evidenciándose sin lugar a dudas que a la fecha en que se dictó la referida sentencia y se registró, ya el señor Armando López Yanes no tenía derechos registrados al haberlos transferido (en el año 1995) a favor de la compañía; (...)
 - e) En relación con los derechos del señor José Rafael Reynoso Marte, según se advierte del expediente, estos se desprenden de la sentencia laboral de fecha 25 de mayo de 1999, No. 144/99, arriba indicada donde se condenó al señor Armando López Yanes a pagar una suma de dinero en condición de prestaciones laborales a favor del señor Luis Lino Bidó, quien llevó un procedimiento de embargo inmobiliario contra su deudor

(Armando López Yanes), que no figura publicado en los asientos registrales, según los historiales aportados por el Registro de Títulos;

- f) Procedimiento que terminó en una adjudicación, mediante sentencia de fecha 29 de noviembre de 2010; es decir, que mientras este proceso se encontraba en instrucción y con sentencias de casación con envío y demás procedimientos habilitados se inscribió un embargo sobre un inmueble cuyo deudor original no era dueño;

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

- 1) “Conviene precisar tres aspectos, en relación con el origen de los derechos del señor José Rafael Reynoso Marte:
- a) La sentencia tomada como fundamento para llevar a cabo el proceso de embargo inmobiliario en contra del señor Armando López Yanes se emitió cuando este señor ya no era propietario de la parcela 3895-C, D.C. 7, Samaná, por haberla transferido a favor de la compañía Inversiones Pistoya, S.A., en el año 1995;
- b) La parcela objeto de la sentencia de adjudicación es la No. 3895, D.C. 7, no la parcela No. 3895-C, D.C. 7, que es la parcela en litis;
- c) La sentencia que se ejecutó registralmente para dar paso a los derechos del señor José Rafael Reynoso Marte, y a la cancelación de la hipoteca convencional registrada a favor del señor Rafael Chabebe, se hizo según “ADJUDICACION y corrección de error material, conforme la decisión de fecha 22 de septiembre de 2008, del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central”; sentencia que fue casada, quedando sin efectos jurídicos, lo mismo que la inscripción realizada, señalando por demás, que dicho registro nunca debió realizarse debido a que esta sentencia estaba recurrida en casación.

Que conforme los criterios aquí emitidos, queda claro que el señor José Rafael Reynoso Marte no tiene vocación perfecta de propietario, por tanto, los efectos del registro antes indicados se declaran nulos;

- 2) En relación con las terceras personas que tienen actualmente derechos registrados en la parcela 3895-C, D.C. 7, Samaná, quienes han intervenido en este proceso, señores Pedro José Alegría Soto, Eva E. Gómez de Alegría, Mayra Altagracia Dietsch Rodríguez y Clara Enilda Josefa Gómez Vásquez y Herbert José de Jesús Canaán, procedemos a realizar las siguientes situaciones:
- a) Que la señora Yakaira Madeline Torres Mercedes, casada con el señor Marcos Antonio Fermín, adquirió sus derechos por transferencia que le hiciera el señor José Rafael Reynoso Marte (quien a la vez los obtuvo mediante “ADJUDICACION y corrección de error material, conforme la decisión de fecha 22 de septiembre de 2008, del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central”), mediante el contrato de compra venta de fecha 28 de diciembre de 2010, asiento y derechos que ha quedado sin efectos jurídicos, conforme el numeral anterior.
- b) Los derechos de Pedro José Alegría Soto, casado con la señora Eva E. Gómez de Alegría, se derivan del contrato de compra venta de Dación en Pago, que le hiciera la señora Yakaira Madeline Torres Mercedes, en fecha 20 de agosto de 2012, derecho que es subsiguientemente originado desde la misma raíz antijurídica del señor José Rafael Reynoso Marte, en tanto sigue la suerte de lo principal;
- c) En relación con los señores Mayra Altagracia Dietsch Rodríguez y Clara Enilda Josefa Gómez Vásquez y Herbert José De Jesús Canaán, figuran inscrito como acreedores del señor Pedro José Alegría Soto, según contratos de fechas: 09 de mayo de 2009, inscrito en fecha 12 de abril del año 2011; de fecha 20 de marzo de 2013, inscrito en fecha 24 de enero de 2014; de fecha 19 de enero de 2014; inscrito en fecha 14 de abril de 2014, respectivamente. Que al igual que los demás adquirientes cuyos derechos se originan del indicado señor José Rafael Reynoso Marte, cuyos efectos fueron anulados, alcanzan todos los subsiguientes adquirientes principales y accesorios, mas cuando dichos derechos fueron inscritos encontrándose este tribunal apoderado de un segundo recurso de casación, por tanto, no pueden surtir efectos de la buena fe”;

Considerando: que respecto de los argumentos de los adquirientes precedentemente referidos, en el sentido de que son terceros de buena fe porque cumplieron con los requisitos de publicidad y adquirieron el inmueble

libre de oposiciones, el Tribunal *a quo* dispuso:

“(…) Tenemos a bien razonar de la siguiente manera:

- a) La litis inició en el año 2001 entre Inversiones Pistoya, S.A. y José Rafael Reynoso Marte (demandado en desalojo ya que ocupaba la propiedad registrada a favor de la demandante);
- b) Por sentencia *in voce*, de fecha 10 de diciembre de 2001, el Tribunal de Primer Grado ordenó la paralización de los trabajos de construcción en la parcela y la desocupación inmediata de cualquier ocupante; también ordenó al Registrador de Títulos de Nagua no realizar ninguna operación traslativa de propiedad en las parcelas en litis 3895 y 3895-C, D.C. 7, poniendo su ejecución a cargo del abogado del Estado, hasta tanto finalizara la litis;
- c) Frente a esta sentencia, no debió ocurrir ninguna mutación o afectación del derecho en el ámbito registral y tampoco realizarse ninguna obra o construcción en la propiedad, de modo que el Registro de Títulos, conecedor de la litis debió cumplir la sentencia (oficio de instrucciones de fecha 24 de mayo de 2000, es decir, que la litis se origina en el mismo registro, ya finalizado;
- d) Tratándose de una litis de tantos años, en una comunidad pequeña, trasciende más allá del ámbito registral, es decir, los adquirentes de propiedades deben realizar la debida diligencia, tanto en el campo registral como en el terreno físico, al momento de realizar negociaciones sobre cualquier propiedad a fin de resguardar inversiones y actividades económicas, en especial valorar quien tiene la posesión del inmueble y en cuales condiciones; que en ese sentido, desde que por “CORRECCION de error material, conforme la decisión de 22 de septiembre de 2008, del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central”, se transfirió la propiedad a favor del original demandado, ha sido objeto de actos sucesivos diversos de transferencias e inscripciones de pagarés notariales produciendo inscripciones hipotecarias, lo cual necesariamente llama a suspicacia dado que se perfila obviamente dispersar el derecho en los alegados hacia los alegados terceros;
- e) (...) la buena fe pasiva como extremismo registral, por efecto de la diversidad de fraudes inmobiliarios, ha dejado de ser efectiva, pasando entonces a la Buena Fe Activa, Realista, aquella donde la Mala Fe resulta, además de la situación registral, resulta del contexto, de una notoria discordancia fáctica en la realidad material y el origen de los derechos; donde el comprador o el inversionista debió realizar una diligencia mínima de indagación sobre situaciones que pudieran resultar sospechosas, siendo que el histórico litigioso de este expediente es de difícil ocultamiento”;

Considerando: que los jueces del fondo son soberanos para determinar cuando las partes han demostrado los hechos en que fundamentan sus pretensiones, para lo cual cuentan con un poder de apreciación de las pruebas aportadas, lo que escapa al control de la casación, salvo cuando incurran en alguna desnaturalización;

Considerando: que ha sido criterio de esta Corte de Casación, que la desnaturalización de los hechos y documentos en un proceso supone que a éstos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance por parte de los jueces del fondo;

Considerando: que, la facultad que tienen los jueces del fondo de apreciar las pruebas que se les aporten y de esa apreciación formar su criterio sobre la realidad de los hechos en que las partes sustentan sus respectivas pretensiones, permite a éstos, entre pruebas disímiles, fundamentar sus fallos en aquellas que les merezcan más créditos y descartar las que, a su juicio, no guarden armonía con los hechos de la causa;

Considerando: que del estudio de los documentos que conforman el expediente y de la decisión impugnada resulta que, contrario a lo alegado por la recurrente, el Tribunal *a quo* ponderó y así consta en las consideraciones de la sentencia impugnada, que la situación del inmueble en litis era evidente; que, incluso a la fecha de la sentencia de adjudicación ya se estaba ventilando dicho litigio en los Tribunales;

Considerando: que si bien la parte recurrente alega haber adquirido bajo la condición de ausencia de cargas y gravámenes sobre el inmueble en cuestión; no menos cierto es que al tratarse de una *litis de tantos años, en una comunidad pequeña*, el estado del inmueble resultaba de público conocimiento en la zona, tal como se infiere de la sentencia impugnada y de los demás documentos que conforman el expediente;

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

Considerando: que la 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, en razón de lo precedentemente expuesto, estas Salas Reunidas son de criterio que, contrario a lo alegado por el ahora recurrente, el Tribunal *a quo* hizo una ponderación de los documentos aportados por las partes y actuando conforme a Derecho, al juzgar, como lo hizo en la sentencia ahora impugnada en casación, sobre el razonamiento de que la parte ahora recurrente debió agotar un proceso de debida diligencia antes de proceder; consignando la sentencia impugnada que *“los adquirentes de propiedades deben realizar la debida diligencia, tanto en el campo registral como en el terreno físico, al momento de realizar negociaciones sobre cualquier propiedad (...), en especial valorar quien tiene la posesión del inmueble y en cuales condiciones (...); que la buena fe es un concepto de raíz ética para tutelar conductas honestas y leales, por lo cual un descuidado y negligente jamás puede encontrarse en situación valiosa (...);”*; por lo que el medio examinado carece de fundamento y en efecto, procede que el mismo sea desestimado;

Considerando: finalmente, que por todo lo anteriormente expuesto y por el examen de la sentencia impugnada, se comprueba que la misma contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y una exposición congruente y pertinente de los hechos de la causa que han permitido a esta Corte verificar, que los jueces del fondo hicieron una correcta aplicación de la ley; que en consecuencia, el recurso de casación que se examina carece de fundamento y debe ser rechazado;

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

PRIMERO:

Rechazan el recurso de casación interpuesto por el señor Pedro José Alegría contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 03 de noviembre de 2016, con relación a las Parcelas Nos. 3895 y 3895-C, del Distrito Catastral No. 7, del Municipio y Provincia de Samaná, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO:

Condenan a la parte recurrente al pago de las costas y las distrae en favor de los Licdos. José Cristóbal Cepeda Mercado, Osterman A. Suberví Ramírez y del Dr. Reinaldo Aristy Mota, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 dos (02) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018); 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.- Francisco Antonio Jerez Mena.- Blas Rafael Fernández.- José Alberto Cruceta Almánzar.- Fran E. Soto Sánchez.- Alejandro A. Moscoso Segarra.- Robert C. Placencia Álvarez.-Guillermina Alt. Marizan Santana, Juez Presidenta Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.-Sonia Perdomo Rodríguez, (Juez Miembro de la Tercera Sala Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional).-Ileana Pérez García, (Juez Miembro de la Primera Sala Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional).- José Reinaldo Ferreira Jimeno(Juez Miembro de la Primera Sala Cámara Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional).** 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.poderjudicial