
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 23 de septiembre de 2014.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Bolívar Burgos Moya y compartes.
Abogados:	Dr. Guillermo Galván y Licda. Maríanela Burgos Moya.
Recurridos:	María Rojas y compartes.
Abogados:	Dr. Joseluis Guerrero y Lic. Richard Alfredo Rosario Rojas.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, competente para conocer las materias *de tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico miembros, asistidos de la secretaria general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **21 de junio de 2019**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la parte recurrente Bolívar, Alexis Antonio, Salomón y Caonabo Antonio, todos de apellidos Burgos Moya, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 049-0033524-3, 049-0004809-3, 049-0033525-1 y 049-0033526-8, domiciliados y residentes en el distrito municipal de Comedero Arriba, quienes tienen como abogados a la Licda. Maríanela Burgos Moya y al Dr. Guillermo Galván, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 047-0006547-9 y 047-0084422-0, con estudio profesional abierto en la casa marcada con el núm. 37 de la calle Las Carreras de la ciudad de La Vega, con domicilio *ad hoc* en la ciudad de Santo Domingo, en la calle D, manzana X1, edif. V1, apart. núm. 201 del residencial José Contreras, contra la sentencia núm. 20140198 de fecha 23 de septiembre de 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso.

1. Mediante el memorial depositado en fecha 28 de octubre de 2014 en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 28 de octubre de 2014, Bolívar Burgos Moya, Antonio Burgos Moya, Salomón Burgos Moya y Caonabo Antonio Burgos Moya, interpusieron el presente recurso de casación.
2. Por acto núm. 755/2014 de fecha 29 de octubre de 2014, instrumentado por el ministerial Carlos Alberto Almánzar, alguacil ordinario del Juzgado de Trabajo de La Vega, la parte recurrente Bolívar Burgos Moya, Alexis Antonio Burgos Moya, Salomón Burgos Moya y Caonabo Antonio Burgos Moya, emplazó a María Rojas, Casildo Rojas, Juliana del Carmen Rojas, Francisco Antonio Rojas, María Ramona Rojas, José Miguel Rojas y Joselinda Carmen Rojas, contra quienes se dirige el recurso.
3. Mediante el memorial de defensa depositado en fecha 19 de noviembre de 2014 en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrida María Rojas, Casildo Rojas, Juliana del Carmen Rojas, Francisco Antonio Rojas, María Ramona Rojas, José Miguel Rojas, Joselinda Carmen Rojas y Marcos Antonio Rojas, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 047-0010100-1, 087-0005417-8, 087-0005418-7, 087-0009548-7, 087-0039458-7 y 001-0859572-9, quienes tienen como abogados constituidos al Dr. Joseluis Guerrero y al Licdo. Richard Alfredo Rosario Rojas, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0730986-6 y 047-0109748-9, presentaron su defensa contra el recurso.

4. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 24 de febrero de 2015 suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, dictaminó el presente recurso, estableciendo lo siguiente: “Único: “Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley no. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Casación”. (sic)
5. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de *tierras* en fecha 11 de noviembre de 2015, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbucciona, presidente, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez, asistidos de la secretaria infrascrita y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido colocó el expediente en condiciones de ser decidido.
6. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbucciona, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo A. Bello Ferreras y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros.
7. Que el magistrado Manuel R. Herrera Carbucciona no firma la sentencia porque no participó en la deliberación.

II. Antecedentes.

8. Que los sucesores del finado Francisco Rojas Álvarez incoaron una demanda en litis sobre derechos registrados en fecha 3 de mayo de 2011 en contra de Altagracia y Rogelio Tejada Villalona, sustentada en nulidad de certificado de título por causa de fraude dentro del ámbito de la parcela núm. 42, distrito catastral núm. 7, del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez.
9. Que en ocasión a la referida demanda en litis sobre derechos registrados, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó la sentencia núm. 2013-0143, de fecha 22 de marzo de 2013, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

Parcela núm. 42 del distrito catastral núm. 7 de Cotuí; PRIMERO: Rechazar, la demanda en conclusiones demandada en nulidad de resolución que determina herederos, nulidad de Certificado de Título, determinación de herederos y transferencia, interpuesta por los señores María, Casildo, Juliana del Carmen, Francisco Antonio, Oscar, Isidro, Marcos Antonio, María Ramona, José Miguel y Joselynda Carmen, todos de apellidos Rojas, por conducto de sus abogados Dr. José Luis Guerrero y Lcdo. Richard Alfredo Rosario Rojas, por los motivos antes expuestos; SEGUNDO: Acoger, parcialmente las conclusiones principales presentadas por el señor Altagracio Rogelio Tejada Villalona, por conducto de su abogado Licdo. Luis Gerónimo, por los motivos expresados; TERCERO: Rechazar, la intervención voluntaria, formulada por los señores Bolívar, Salomón y Caonabo Antonio, todos de apellidos Burgos Moya, por conducto de sus abogados Dr. Guillermo Galván y la Licda. Mariánela Burgos Moya, por los motivos expresados anteriormente; CUARTO: Declarar, al señor Altagracio Rogelio Tejada Villalona, tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe; QUINTO: Ordenar el desalojo de cualquier persona física o moral que se encuentre ocupando de manera ilegal dicho inmueble; SEXTO: Ordenar, al Registro de Títulos de Cotuí, lo siguiente: a) Mantener, con toda su fuerza y valor jurídico la constancia anotada Matrícula No. 0400006121, que ampara el derecho de propiedad del señor Altagracia Rogelio Tejada Villalona; b) Cancelar, cualquier nota de oposición que afecte este inmueble como producto de esta litis; SÉPTIMO: Condenar, a los señores María Casildo, Juliana del Carmen, Francisco Antonio, Oscar, Isidro, Marcos Antonio, María Ramona, José Miguel y Joselynda Carmen, todos de apellidos Rojas, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del Licdo. Luis Gerónimo, abogado que afirma haberla avanzado en su totalidad. (sic).

10. Que la parte recurrente Bolívar Burgos Moya, Alexis Antonio Burgos Moya, Salomón Burgos Moya y Caonabo Antonio Burgos Moya, interpusieron recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante instancia de fecha 24 de abril de 2013, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 20140198 de fecha 23 de septiembre de 2014, que es objeto del presente recurso de casación y que

textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Acoger como al efecto acoge, el recurso de apelación interpuesto por los Sres. María, Casildo, Juliana del Carmen, Francisco Antonio, María Ramona, José Miguel, Yoselinda Carmen, todos de apellido Rojas, en fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil trece (2013), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, tanto en la forma como en el fondo, por haber sido incoado de conformidad con los preceptos legales y reglamentarios atinentes a la especie y en virtud de los motivos expuestos; **SEGUNDO:** Acoger como al efecto acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto contra la indicada sentencia, por los Sres. Bolívar, Caonabo y Salomon Burgos en fecha primero (1ro.), del mes de mayo del año dos mil trece (2013), a través de sus abogados Licda. Maríanela Burgos Moya y Dr. Guillermo Galván, y rechazarlo en el fondo en virtud de las motivaciones dadas; **TERCERO:** Revocar como al efecto revoca, la sentencia marcada con el No. 20130142, dictada el veintidós (22) de marzo del año dos mil trece (2013), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez, en virtud de los motivos contenidos en esta decisión; **CUARTO:** Acoger como al efecto se acoge, la instancia introductiva contentiva de demanda, relativa a nulidad de resolución que determina herederos, nulidad de certificado de título, determinación de herederos y transferencia, interpuesta el día tres (3) del mes de mayo del año dos mil once (2011), por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez, por los Sres. María Rojas y compartes, por medio a sus abogados Jorge Pérez y Richard Alfredo Rosario Rojas, contra el Sr. Rogelio Altagracia Tejeda Villalona, dentro del ámbito de la Parcela No. 42 del Distrito Catastral No. 7 del Municipio de Cotuí, por las razones vertidas en esta decisión; **QUINTO:** Acoge parcialmente las peticiones de los Sres. Bolívar, Caonabo y Salomón Burgos, interpuesta el día once (11) del mes de agosto del año dos mil once (2011), vía sus abogados Licda. Maríanela Burgos Moya y Dr. Guillermo Galván, depositada en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, solo las contenidas en el ordinales Primero, Segundo, Tercero y Cuarto, en virtud de los motivos dados; **SEXTO:** Se anula la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha seis (6) del mes de septiembre del año mil novecientos noventa y tres (1993), que determina herederos del finado Domingo Santos Marte, resultando como causahabientes de este los Sres. Primitivo, Emergildo, Heriberto, Confesor y Elvira Medina Castillo, por las razones expuestas; **SÉPTIMO:** Se declara nulo el acto de venta bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), con firmas legalizadas por el Dr. Ramón Santana de Jesús, Notario Público del Distrito Nacional, intervenido por los Sres. Primitivo, Emergildo, Heriberto y Elvira Medina (vendedores) y el Sr. Rogelio Altagracia Tejeda Villalona (comprador), por los motivos dados; **OCTAVO:** Se ordena a la Registradora de Títulos de Cotuí, producto del contenido motivacional mantener la cancelación del Certificado de Título No. 62 que originalmente amparó los derechos de la Parcela No. 42 del Distrito Catastral No. 7 de Cotuí y que se expidiera a favor del finado Domingo Santos Marte, en virtud de lo expuesto en el cuerpo de esta decisión; se ordena además a dicha funcionaria cancelar la constancia anotada matrícula No. 0400006121, emitida el veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil once (2011), a favor del Sr. Rogelio Altagracia Tejeda Villalona, dentro de la indicada parcela; **NOVENO:** Se determina que los únicos herederos del finado Domingo Santos Marte, son sus colaterales privilegiados, (hermanos), Sres. José De los Santos, Balbino de los Santos, Isabel De los Santos, Petronila De los Santos y Catalina De los Santos; **Decimo:** Se determina que los únicos herederos del finado Francisco Rojas Alvarez, son sus hijos María, Casildo y Marcos Rojas, este fallecido y representado por sus hijos: Juliana del Carmen, Francisco Antonio, Oscar Isidro, Marcos Antonio, María Ramona, José Miguel y Yoselinda, todos apellido Rojas; **DECIMO PRIMERO:** Se acogen los actos de venta bajo firma privada, descritos precedentemente, en fechas cuatro (4) de junio del año mil novecientos setenta (1970), dieciocho (18) del mes de octubre del año mil novecientos sesenta y ocho (1968), siete (7) del mes de octubre del año mil novecientos sesenta y ocho (1968) y treinta (30) del mes de septiembre del año mil novecientos sesenta y ocho (1968), todos legalizados por el Dr. Mario A. De Moya D., notario público del Municipio de La Vega, cuyo comprador en todos es el Dr. Francisco Rojas Alvarez, de la Parcela No. 42 del Distrito Catastral No. 7 de Cotuí; **DECIMO SEGUNDO:** Se ordena a la Registradora de Títulos de Cotuí, expedir un nuevo Certificado de Título que ampare los derechos de la Parcela No. 42 del Distrito Catastral No. 7 de Cotuí, a favor de los Sres. María Rojas, dominicana, mayor de edad, soltera, (por viudez), provista de la Cédula de Identidad y Electoral No.

047-0010100-1; Casildo Rojas, dominicano, mayor de edad, casado, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 087-0005417-8, domiciliado y residente en el municipio Bonaó, provincia Monseñor Nouel; Juliana del Carmen Rojas, dominicana, mayor de edad, soltera, provista de la Cédula de Identidad y Electoral No. 049-0022467-8, domiciliada y residente en Santo Domingo; Francisco Antonio Rojas, dominicano, mayor de edad, soltero, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 087-0005418-7, domiciliado y residente en Santo Domingo; Oscar Rojas, dominicano, mayor de edad, soltero, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0859571-1, domiciliado y residente en Santo Domingo; Isidro Rojas, dominicano, mayor de edad, soltero, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0859570-3, domiciliado y residente en Santo Domingo; Marcos Antonio Rojas, dominicano, mayor de edad, soltero, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 087-0000496-6, domiciliado y residente en Santo Domingo; María Ramona Rojas, dominicana, mayor de edad, soltera, provista de la Cédula de Identidad y Electoral No. 087-0009548-7, domiciliada y residente en Santo Domingo; José Miguel Rojas, dominicano, mayor de edad, soltero, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 087-0039458-7, domiciliado y residente en Santo Domingo; y Yoselinda Rojas, dominicana, mayor de edad, soltera, provista de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-859572-9, domiciliada y residente en Santo Domingo; en forma de constancia anotada intransferible en la siguiente proporcionalidad: un 33.33% para cada uno de los dos primeros, o sea, María Rojas y Casildo Rojas; y un 33.33% para los restantes, quienes en la sucesión representa a su finado padre Marcos Rojas; **DECIMO TERCERO:** Condenar al pago de las costas procesales al Sr. Rogelio Altagracia Tejeda Villalona, ordenando su distracción a favor y en provecho de los Licdos. José Luis Guerrero y Richard Alfredo Rosario Rojas, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **DECIMO CUARTO:** Se ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, remitir la presente decisión a la Registradora de Títulos de Cotuí para la ejecución de la misma y lo preceptuada en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; (sic)

III. Medios de Casación.

11. Que la parte recurrente Bolívar Burgos Moya, Antonio Burgos Moya, Salomón Burgos Moya y Caonabo Antonio Burgos Moya, en sustento de su recurso invocan los medios los siguientes: “**primero medio:** desnaturalización de los hechos, por incorrecta interpretación y peor aplicación de los artículos 1315 y 1335 del Código Civil, del artículo 51 de la Constitución y del principio IV de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, violación a varios precedentes jurisprudenciales de principio inherente a la ley y al régimen probatorio del derecho dominiano, violación de los artículos 6, 68 y 69-7, 109 y 111 de la Constitución Dominicana; **segundo medio:** falta de base legal por violación de los artículos 141 y 433 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; **tercer medio:** violación a un derecho fundamental como es el de propiedad encartado en el artículo 51 de la Constitución Dominicana y el numeral 2 del artículo 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos; **cuarto medio:** violación de los artículos 1249 y 1690 del Código Civil sobre subrogación y Cesión de Crédito”; (sic)

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:

12. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1º, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidentes:

En cuanto a la inadmisibilidad por falta de calidad.

13. Que en su memorial de defensa la parte recurrida María Rojas, Casildo Rojas, Juliana del Carmen Rojas y compartes, solicitan por intermedio de sus abogados apoderados, el Dr. José Luis Guerrero y el Lcdo. Richard Alfredo Rosario Rojas, de manera principal, que sea declarada la inadmisibilidad del presente recurso de casación, sustentado en que los recurrentes carecen de calidad, al no encontrarse determinados como

herederos del finado Simeón Burgos ni han depositado ningún documento que demuestre el vínculo.

14. Que como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.
15. Que la parte recurrente en casación depositó en fecha 10 de diciembre de 2014, un memorial de réplica en respuesta con el memorial de defensa, en lo que respecta al medio de inadmisión por falta de calidad, sustentada la defensa en que es solicitado por primera vez ante esta Suprema Corte de Justicia, la cual no prejuzga el fondo de la demanda, sino que verifica si el derecho fue bien o mal aplicado, por lo que no podría conocer ese pedimento por ser nuevo y extraño en casación; que asimismo hace constar que el artículo 4 de la Ley núm. 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación, establece que pueden recurrir las partes interesadas que hubieran figurado en el juicio, sin indicar que las partes deben estar determinados.
16. Que el examen del expediente formado con motivo del recurso de casación de que se trata, pone de manifiesto los siguientes hechos: a) que los hoy recurrentes Bolívar Burgos Moya, Alexis Antonio Burgos Moya, Salomón Burgos Moya y Caonabo Antonio Burgos Moya, intervinieron en la presente litis desde el tribunal de primer grado, como intervinientes voluntarios y luego procedieron a recurrir en apelación la sentencia dictada por dicho tribunal, mediante instancia de fecha 18 de Julio de 2013, en calidad de sucesores del finado Simeón Burgos, presunto adquirente por compra de derechos registrados del finado Domingo Santos Marte, dentro del inmueble objeto de litis, parcela núm. 42, del distrito catastral núm. 7, del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; b) que los hoy recurrentes, ante la corte *a qua*, depositaron entre otros documentos el acta de defunción de Simeón Burgos y el acta de nacimiento de uno de los denominados sucesores, hoy recurrente Caonabo Antonio Burgos.
17. Que esta Tercera Sala verifica, del análisis del presente medio, que en ninguno de los procesos llevados ante los jueces de fondo fue cuestionada la calidad de sucesores del finado Simeón Burgos, hoy recurrentes en casación, Bolívar Burgos Moya, Alexis Antonio Burgos Moya, Salomón Burgos Moya y Caonabo Antonio Burgos Moya, ni se comprueba que fuera solicitada la inadmisibilidad del proceso por la alegada falta de calidad, que si bien esto en principio no resulta ser un impedimento para solicitar la inadmisibilidad ante esta Suprema Corte de Justicia, en virtud de que el artículo 45 de la Ley núm. 834 de 1978, establece lo siguiente: *Las inadmisibilidades pueden ser propuestas en todo estado de causa, salvo la posibilidad para el Juez de condenar en daños y perjuicios a los que se hayan abstenido, con intención dilatoria, de invocarlos con anterioridad*; no es menos cierto, que la calidad ante esta Suprema Corte de Justicia como Corte de Casación está establecida para todos los que han sido parte en el proceso y tienen interés en él; por consiguiente, los sucesores del finado Simeón Burgos, quienes han formado parte del proceso ante los jueces de fondo, siendo en apelación parte perdidosa en el proceso, tienen calidad e interés para interponer el presente recurso de casación.
18. que con base en las razones expuestas se rechazan las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida y *se procede a examinar los medios de casación que sustentan el recurso*.
19. Que para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, lo siguiente: a) que la sentencia hoy impugnada incurre en desnaturalización de los hechos al desconocer el acto de venta de fecha 9 de abril de 1968, alegando la corte *a qua* que es un documento en fotocopia y que las partes recurrentes no presentaron las pruebas fehacientes; que la corte *a qua* no tomó en cuenta que dicho documento, no obstante encontrarse en fotocopia, fue sustentado por otros elementos de prueba que tampoco fueron ponderados por la corte *a qua*, como es la certificación del Registro de Títulos de La Vega que certificó que el inmueble fue registrado ante ellos en fecha 7 de noviembre de 1975, bajo el núm. 1647, folio 415, libro 22, el cual si bien dice cancelado, no se hace constar sobre cuál procedimiento aparece cancelado, ni por qué motivos, situación esta que entiende es irregular; pero que además, establece la parte hoy recurrente, que fueron depositados los recibos de impuestos pagados para la transferencia y que se encuentra en el expediente la nota de audiencia de fecha 19 de diciembre de 1968 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, a la que comparecieron los sucesores del finado Domingo Santos Marte quienes ratificaron la venta y a la que comparece también Simeón Burgos, y que demuestra la existencia de dicho acto y la ocupación del inmueble

adquirido por Simeón Burgos y actualmente por sus sucesores, de manera pacífica, de su comprador por más de 43 años, y que hasta la fecha dicho acto no ha sido cuestionado por la contraparte, ni solicitado contra este ningún tipo de medida, sin embargo, ninguno de estos documentos fueron ponderados ni valorados por los jueces de fondo.

20. Que es por todo lo anteriormente indicado, que la parte recurrente considera que se han desnaturalizado los hechos, como también se han violentado el artículo 1315 del Código Civil, relativo a la prueba, el artículo 1335 del referido Código referente a las ventas antiguas como es el presente caso e incurre en violación al derecho de propiedad establecido en el artículo 51 de la Constitución, así como también a los artículos 6, 68, 69, 109 y 111 de la Constitución Dominicana.
21. Que la parte recurrente en la continuación de sus alegatos expone que la sentencia hoy impugnada ha incurrido en la falta de motivos, al fundamentar su fallo, para rechazar el acto de venta antes indicado, al hecho de estar en fotocopia, cuando se ha establecido, de manera jurisprudencial, un criterio constante de que no se puede sustentar el rechazo de oficio de dicha prueba, sin hacer las diligencias pertinentes para que dicho acto sea depositado en original; más aún cuando se trata de un acto de hace más de 46 años, de conformidad con el artículo anteriormente indicado, 1335 del Código Civil y que además, si existen otros documentos que sustenten la existencia y veracidad de dicho documento, deben ponderarlo y darle el valor correspondiente, y que al no hacerlo así, incurrieron en la violación a los artículos 141 y 443 del Código de Procedimiento Civil, configurándose en dicha sentencia una falta de base legal.
22. Que en cuanto al primer medio planteado se verifica, del análisis de la sentencia hoy impugnada, que la corte *a qua* justifica sus motivos, indicando que las reclamaciones realizadas por la parte hoy recurrente se fundamentan en una fotocopia del acto de venta de fecha 9 de abril de 1968, legalizada por el Dr. Luis M. Despradel Morilla, Notario Público de los del número de La Vega, mediante el cual el propietario original, Domingo Santos Marte, vende a Simeón Burgos un área de 197.50 tareas, dentro del inmueble en litis, pero que dicho acto de venta aparece con una leyenda de cancelado el cual se avala con la Certificación de Registro de Títulos de La Vega, de fecha 7 de septiembre de 2012, en la que se hace constar que dicho acto fue inscrito en fecha 7 de noviembre de 1975, en el libro de inscripciones núm. 22, folio 415, bajo el núm. 1657 y que fue cancelado, de lo que se desprende que quedó sin efecto al operar dicha cancelación.
23. Que la corte *a qua* hace constar además, que dicha situación la imposibilita para acoger sus pretensiones dentro de la parcela y que al no someter otros elementos de pruebas fehacientes de dicha transacción, y no existir certeza de lo acontecido con dicha cancelación de inscripción, dicho documento carece de oponibilidad frente a todo el mundo y aunque estos tienen la ocupación del inmueble, el presente caso, se trata de un terreno registrado el cual está protegido y amparado por un certificado de título, con las garantías establecidas por la Constitución en su artículo 51 y los principios que amparan la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario en especial su principio IV.
24. Que del análisis realizado a la sentencia, así como a los medios de casación presentados por la parte hoy recurrente y de los documentos que sustentan sus pretensiones, esta Tercera Sala ha podido establecer que tal y como ha expuesto la parte hoy recurrente, los jueces de fondo se han limitado a hacer constar que el acto de venta aludido se encuentra en fotocopia, y si bien se hace constar cancelado, como indica la corte *a qua*, debió hacerse constar en virtud de qué hechos jurídicos y bajo qué circunstancias fue cancelado un acto traslativo de derecho, situación esta que no fue verificado por los jueces de fondo, hecho que esta Tercera Sala de Tierras entiende debió ser ponderada más a fondo, toda vez que la corte *a qua* determinó que en el inmueble en litis se había incurrido en un fraude donde personas a través de maniobras fraudulentas se habían hecho registrar derechos dentro de la parcela objeto de la presente litis, y donde los hoy recurrentes alegan adquieren, de manera legítima, unos derechos que están vigentes y que tienen la ocupación del inmueble desde el año 1968, en virtud del contrato de venta del mismo año.
25. Que en ese orden de ideas, se ha comprobado que la parte recurrente en el caso de la porción adquirida por el finado Simeón Burgos había aportado además de la fotocopia del acto de venta de fecha 9 de abril de 1968,

otros elementos ante los jueces de fondo, como es el acta de audiencia de fecha 19 de diciembre de 1968, celebrada ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, donde en una audiencia pública, oral y contradictoria se hace constar que el señor Domingo Santos Marte, transfirió en vida una porción de terreno dentro de la parcela núm. 42, del distrito catastral núm. 7, del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, a favor del señor Simeón Burgos y que dicha venta fue ratificada por los hermanos del fallecido Domingo Santo Marte, lo cual no fue examinado por la corte *a qua*, no obstante evidenciarse el depósito del referido documento, la instancia del Tribunal Superior de Tierras núm. 68/1854, en la que se hace constar el decreto de Registro núm. 57-9674, de fecha 4 de octubre de 1957 a favor de Domingo Santos Marte y Simeón Burgos, entre otros documentos que claramente pudieron influir en una solución distinta del caso y no fueron ponderados.

26. Que así mismo se verifica que la corte *a qua* se limita a expresar que “[...] no fueron depositados documentos fehacientes de dicha transacción”; así como también, expresa que: “el interviniente al no probar al tenor del artículo 1315 del Código Civil, la originalidad de sus derechos sobre la base de documentos auténticos y sin ninguna afectación [...]”; que si bien los jueces de fondo son soberanos para apreciar los medios de pruebas sometidos ante ellos, esta Tercera Sala actuando como Corte de Casación puede comprobar si dicha apreciación se ha realizado bajo todas las garantías que permitan el esclarecimiento de la verdad, mas cuando el referido acto no ha sido cuestionado.
27. Que en la especie donde los jueces de fondo comprueban un fraude registral y verifican irregularidades de naturaleza tal que no puedan comprobar con una certificación simple la certeza de alguna inscripción o registro, tienen la facultad ya sea a pedimento de parte o de oficio de solicitar un historial del inmueble envuelto en litis, a fin de hacer una buena administración de justicia y poder tomar una decisión con convicción y no lo hicieron, más aun cuando hacen constar: “no tener certeza de lo acontecido en dicha cancelación”; que es por esta razón que los jueces deben fundamentar sus fallos basados en un convencimiento lícito, justificable, claro y contundente y no en base a dudas que pueden ser aclaradas con una buena y justa instrucción del caso, en consecuencia, procede casar la presente sentencia sin necesidad de responder los demás medios planteados.
28. Que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro Tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso;
29. Que de conformidad con la parte in fine del párrafo 3º, del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación las costas podrán ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VI. Decisión.

La TERCERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal y la doctrina jurisprudencial aplicada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 20140198 de fecha 23 de septiembre de 2014 dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte;

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico. 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.poderjudici