
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de abril de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Hanlet Germán Félix Gómez.

Abogados: Licdos. Jhonny Peña y Héctor Nina.

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, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 29 de noviembre de 2019, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Hanlet Germán Félix Gómez, contra la sentencia núm. 20161763, de fecha 28 de abril de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 31 de octubre de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Hanlet Germán Félix, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0091912-2, domiciliado y residente en calle Tercera núm. 52, residencial Los Melones, municipio Baní, provincia Peravia; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Jhonny Peña y Héctor Nina, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 003-0055573-7 y 084-0006208-2, con estudio profesional abierto en común en la calle Presidente Billini núm. 26, edificio Carlos Plaza, segundo nivel, suite 13, municipio Baní, provincia Peravia.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Santa Brígida Turbí se realizó mediante acto núm. 209-2016, de fecha 11 de noviembre de 2016, instrumentado por Miguel Esnaides Báez Guerrero, alguacil de ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, y por resolución núm. 5356-2017, de fecha 12 de febrero de 2018, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia declaró el defecto de la parte recurrida.

3. Mediante dictamen de fecha 15 de marzo de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso estableciendo que, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los jueces del fondo, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, el 24 de octubre de 2018, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el

expediente en condiciones de ser decidido.

5. 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 A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

II. Antecedentes

6. Hanlet Germán Félix Gómez incoó una litis sobre derechos registrados en declaratoria de nulidad de poder, contra Santa Brígida Turbí, en relación con la parcela núm. 2512-A-Subd.-57, distrito catastral núm. 7, municipio Baní, provincia Peravia, dictado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, la sentencia núm. 2014-0504, de fecha 15 de octubre de 2014, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

PRIMERO: Se acoge la instancia introductiva de Litis sobre Derechos Registrados de fecha 17 del mes de Diciembre del año próximo pasado, suscrita por los LICDOS. JHONNY PEÑA PEÑA y HECTOR NINA, así como las conclusiones vertidas en audiencia, por los motivos expresados en el cuerpo de esta Decisión, quienes actúan en nombre y representación del señor HANLET GERMAN FELIZ GOMEZ; SEGUNDO: Se desestiman las conclusiones vertidas en audiencia (leídas), del LICDO. LUIS DE LEÓN LUCIANO, quien actúa en nombre y representación de la señora SANTA BRIGIDA TURBI, por los motivos dados precedentemente; TERCERO: Se le ordena al Registro de Títulos del Departamento de Baní lo siguiente: A) CANCELAR, el Certificado de Título matrícula No. 0500017929, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela No. 2512-A-Subd.-587 del D.C. No. 7 de este Municipio, por ser producto de la comisión de un fraude, expedido a favor de la señora SANTA BRIGIDA TURBI; B) REEXPEDIR, a favor del demandante señor HANLET GERMAN FELIZ GOMEZ, el correspondiente Certificado de Título que ampare los derechos de propiedad de la Parcela enunciada en la letra anterior; C) RADIAR, del Registro complementario la anotación con relación a la litis que por esta Decisión se falla; CUARTO: Se ordena el desalojo de la señora SANTA BRIGIDA TURBI, y de cualquier otro ocupante de la Parcela objeto de esta Decisión sin importar a qué título ocupan la misma; QUINTO: Se pone a cargo del Abogado del Estado la ejecución de la presente Decisión para el caso de que no se obtempere voluntariamente a lo ordenado en el ordinal anterior dentro del plazo de 30 días a partir de notificación de esta Decisión; SEXTO: Se condena a la señora SANTA BRIGIDA TURBI, al pago de las costas del procedimiento en distracción y provecho de los LICDOS. JHONNY PEÑA PEÑA Y HECTOR NINA, quienes afirmaron antes del pronunciamiento de esta Decisión haberlas avanzado en su mayor parte (sic).

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Santa Brígida Turbí, mediante instancia de fecha 13 de diciembre de 2014, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20161763, de fecha 28 de abril de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARAR regular y válido, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación de fecha interpuesto en fecha 12 de diciembre del año 2014, por la señora Santa Brígida Turbí, por intermedio de sus abogados constituidos y apoderados especiales a los Licdos. Verenice García González y Luís Daniel De León Luciano; contra la Sentencia No. 2014-0504 de fecha 15 de octubre del año 2014, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, en relación a la Parcela No. 2512-A-Subd-57, Distrito Catastral No. 07, del municipio Baní, provincia Peravia; y el señor Hanlet Germán Feliz Gómez, representado por los Licdos. Jhonny Peña Peña y Héctor Nina. SEGUNDO: ACOGE, EN CUANTO AL FONDO, el indicado recurso de apelación, en virtud de los motivos dados, y por vías de consecuencia, REVOCA en todas sus partes la Sentencia No. 2014-0504 de fecha 15 de octubre del año 2014, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia. TERCERO: RECHAZA, por virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, la demanda original de fecha 14 de diciembre del 2013, interpuesta por el señor Hamlet Germán Feliz Gómez, en contra de la señora Santa Brígida Turbí, en nulidad de transferencia, por los motivos dados. CUARTO: MATIENE, con todo su valor y efectos jurídicos el Certificado de Título Matrícula No. 0500017929, que ampara el derecho de propiedad del inmueble con una superficie de 400.09 metros cuadrados, ubicado dentro del ámbito de la Parcela No. 2512-A-Subd-57, Distrito Catastral No. 07, del municipio de Baní, provincia Peravia, a favor de la señora Santa Brígida Turbí. QUINTO: CONDENA, a la parte recurrida, señor Hanlet

Germán Feliz Gómez, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. Verenice García González y Luis Daniel De León Luciano, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. SEXTO: ORDENA a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, PUBLICAR Y REMITIR esta Sentencia, una vez adquiera carácter irrevocable, al Registro de Títulos correspondiente para los fines de levantamiento de cualquier oposición que con motivo de este procedimiento se haya inscrito (sic).

III. Medios de Casación:

8. En sustento del recurso se invocan los siguientes medios: “Primer medio: Desnaturalización de los hechos de la causa. Segundo medio: Fallo o pronunciamiento extra petita. Tercer medio: Violación al principio de congruencia. Cuarto medio: Violación al principio de inmutabilidad. Quinto medio: Vicio de falta de base legal por no ponderación de los documentos aportados al proceso. Sexto medio: Infracción al debido proceso y vulneración al derecho de defensa, artículo 69.4 y el artículo 39 de la Constitución de la república dominicana” (sic).

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

Juez Ponente: Anselmo Alejandro Bello Ferreras

9. 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; el artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

10. Para apuntalar un aspecto de su primer medio de casación, así como el segundo, tercer y sexto medios de casación, los cuales se examinan reunidos por resultar útil a la solución que se le dará al caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo tergiversó la verdad de los hechos, al establecer en su ordinal 7 letra f, que Gerald Valery Peña Peña no fue citado ni puesto en causa, obviando que la audiencia de fecha 3 de junio de 2015 fue aplazada para el 30 de septiembre de ese mismo año, a solicitud de la entonces parte recurrente a fin de que fuera debidamente citado; que prosigue alegando que la pretensión del recurso de apelación era revocar la sentencia sin embargo, la corte consideró que había planteado un medio de inadmisión por falta de calidad, cuya decisión incurre en fallo extra petita y viola el principio de congruencia entre las pretensiones de las partes y la sentencia dictada; que el tribunal a quo violó el derecho de defensa consagrado en el artículo 69 de la Constitución, ordinales 2, 4 y 10 y el derecho de igualdad, toda vez que otorgó prerrogativas no solicitadas por la parte hoy recurrida y presumió otras, como fue la falta de calidad de la parte hoy recurrente.

11. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que mediante poder especial núm. 02-2011 de fecha 10 de enero de 2011, instrumentado por la Lcda. Mirolanda Yudelka Guerrero Guerrero, Hanlet Germán Félix Gómez autorizó a Gerald Balery Peña Peña a vender, hipotecar, enajenar o transferir el inmueble siguiente: parcela núm. 2512-A-Subd.-57, distrito catastral núm. 7 del municipio Baní, provincia Peravia; b) que en virtud del referido poder, en fecha 12 de mayo de 2012, Gerald Balery Peña Peña suscribió un contrato de préstamo con garantía hipotecaria a favor de José Ernesto Matos Báez, y posteriormente cedió a este último el referido inmueble mediante contrato de dación en pago, quien a su vez lo vendió a Santa Brígida Turbí, inscribiendo dicha compradora la correspondiente transferencia ante el Registro de Títulos de Peravia, en fecha 8 de octubre de 2013; d) que Hanlet Germán Félix Gómez incoó una litis en nulidad del citado poder contra Santa Brígida Turbí, alegando que su firma fue falsificada, por lo que solicitó la nulidad de la transferencia, litis que fue acogida por el tribunal apoderado, exponiendo en esencia, como fundamento de su decisión, que la firma de Hanlet Germán Félix Gómez le fue falseada de acuerdo a los resultados de la experticia caligráfica a cargo del Instituto Nacional de Ciencias Forenses; e) que no conforme con dicha decisión, Santa Brígida Turbí recurrió en apelación, acción que fue acogida por el tribunal a quo, revocando la sentencia y confirmando los derechos de la recurrente.

12. Que para fundamentar su decisión, el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que en la audiencia de fecha 18 de febrero del 2016, conforme se advierte en acta, el recurrente solicitó acoger el recurso de apelación en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, revocando la sentencia apelada que ordenó cancelación de Certificado de Título, por falta de calidad del recurrido, lo cual a juicio de este tribunal se trata de una defensa al fondo y no de un medio de inadmisión del recurso de apelación al no ser motivado con ese perfil, tampoco motivado con un fin de inadmisión de la demanda original, sino un aspecto de sus motivos vertidos en el recurso de apelación, por tanto, resulta ser una cuestión del fondo que será valorado como corresponde ya que lo que se perfila es atacar la calidad para demandar, no para recurrir. (...) Como este tribunal puede observar, la instancia introductiva de Litis sobre derechos registrados simplemente solicita la cancelación del derecho de la señora Turbí, sin poner en causa a los señores Gerald Balery Peña Peña (el apoderado), ni al señor José Ernesto Matos Báez (el acreedor y beneficiario de la dación en pago, y vendedor de la demanda y actual recurrente), a los fines de determinar las situaciones que concurrieron en relación con estas negociaciones previo a la compra realizada por la demandada. (...)” (sic).

13. Del estudio de la sentencia impugnada se advierte, que el tribunal a quo al referirse a la falta de citación de los señores Gerald Balery Peña Peña y José Ernesto Matos Báez, lo hizo en función de que Gerald Balery Peña Peña, suscribió, en virtud del poder cuya nulidad se persigue, con José Ernesto Matos Báez, el préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto de la litis; que este último, con base al contrato de dación en pago y siendo titular de una certificación de acreedor hipotecario, expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, vendió a Santa Brígida Turbí el referido inmueble; y ninguno fue demandado en el proceso.

14. Ha sido jurisprudencia constante de esta Tercera Sala, que los terceros adquirentes de buena fe no pueden ser perjudicados por una litis que ha sido inscrita después de habersele transferido el certificado de título a su nombre, la cual no le es oponible; tal como ocurrió en la especie, toda vez que la demanda en nulidad de transferencia fue dirigida de manera principal contra Santa Brígida Turbí, quien es tercera adquirente de los derechos discutidos, en esa razón el aspecto estudiado debe ser rechazado.

15. En cuanto al aspecto que argumenta la parte hoy recurrente relativo a que el tribunal a quo incurrió en falló extra petita al considerar que la parte hoy recurrida planteó un medio de inadmisión por falta de calidad, violando el principio de congruencia; del estudio de la sentencia impugnada se evidencia, que la parte hoy recurrida concluyó en la audiencia de fecha 18 de febrero de 2016, celebrada por el Tribunal Superior de Tierras, en la forma siguiente: “Segundo: en cuanto al fondo que tengáis a bien revocar en todas sus partes la sentencia No. 2014-0504 de fecha 10 de octubre de 2014 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia Peravia, mediante la cual se ordena la cancelación del Certificado de Título matrícula No. 0500017929, expedido por el Registro de Títulos de la Provincia Peravia, a nombre de la señora Santa Brígida Turbí, por la falta de calidad del señor Hanlet Germán Félix Gómez”.

16. De la transcripción de las referidas conclusiones, se ha constatado que, contrario a lo alegado, la corte quedó apoderada de conclusiones respecto a la falta de calidad del señor Hanlet Germán Félix Gómez.

17. La jurisprudencia pacífica ha establecido, que lo que apodera al tribunal son las conclusiones de las partes, las cuales fijan la extensión del proceso y limita el poder de decisión del juez apoderado y el alcance de la sentencia que intervenga; que en la especie, esta Tercera Sala evidencia que el tribunal a quo se apegó estrictamente a las conclusiones presentadas por la parte apelante en la audiencia de fondo, lo que comprueba, contrario a lo argüido por la parte hoy recurrente, que no incurrió en la violación denunciada, por lo que este aspecto debe ser desestimado.

18. En cuanto a la violación al debido proceso de ley y el derecho a la igualdad; del examen de la sentencia impugnada esta Tercera Sala advierte, que tribunal a quo al determinar la fisonomía del pedimento sobre la falta de calidad de Hanlet Germán Félix Gómez, solicitado por la parte hoy recurrida, fue con el objetivo de establecer en cuál contexto lo planteaba, ya que la falta de calidad configura un medio de inadmisión que persigue declarar al adversario inadmisilible en su demanda, eludiendo así el conocimiento del fondo del asunto, tal y como lo retuvo en su sentencia, haciendo una consideración sobre si lo había presentado como medio de inadmisión de la demanda o si por el contrario se trataba de una defensa al fondo del recurso, y sobre esa base, poder dar contestación a las

referidas conclusiones.

19. Esta Tercera Sala es del criterio, que se considera violado el derecho de defensa cuando en la instrucción de la causa el tribunal no respeta los principios fundamentales que pautan la publicidad y contradicción del proceso; cuando en el proceso judicial no se observa el equilibrio y la igualdad que debe reinar entre las partes, así como, de manera general, cuando no se garantiza el cumplimiento de los principios del debido proceso que son el fin de la tutela judicial efectiva.

20. En esas atenciones, contrario a lo argumentado por el recurrente, al realizar ese ejercicio de ponderación, el tribunal a quo no ha producido tal vulneración, puesto que pudo realizar todos los pedimentos y conclusiones en apego a sus pretensiones; que por demás, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dio motivos suficientes para justificar su fallo, conteniendo la sentencia recurrida los elementos necesarios que permiten considerar una decisión donde se preservó la tutela judicial efectiva en consecuencia, el aspecto analizado debe ser desestimado.

21. Para apuntalar su cuarto medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo violó el principio de inmutabilidad del proceso al retenerle a la parte hoy recurrida Santa Brígida Turbí la condición de tercera adquirente de buena fe; que con base a la atribución de tercer adquirente de buena fe, sin habérselo solicitado la parte hoy recurrida, desbordó los límites de su apoderamiento.

22. En cuanto a lo argumentado por la parte hoy recurrente, el tribunal a quo expuso en sus motivaciones lo siguiente:

“Que la señora Santa Brígida Turbí, realizó un negocio jurídico sobre un bien inmueble libre de otras inscripciones (solo la hipoteca) que le llamasen la atención sobre un posible litigio actual o futuro en relación con el inmueble de que se trata, y ante la falta de pruebas sobre la mala fe en su actuación, es evidente que queda protegida por la figura del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, por lo que, a juicio de esta Corte, el Juez a-quo no debió basar su sentencia solamente en el informe de INACIF, sin valorar la forma de su realización, y sin valorar ningún otro medio de prueba en el proceso, por tanto, procede acoger el recurso de apelación de que se trata, y revocar en todas sus partes la sentencia apelada, confirmando los derechos de la recurrente” (sic).

23. Es oportuno señalar el criterio sostenido por esta Tercera Sala en cuanto a la inmutabilidad del proceso, que establece que todo proceso debe permanecer inalterable, idéntico a como fue en su inicio, tanto con respecto a las partes en causa como al objeto y a la causa del litigio, hasta que se pronuncie la sentencia que le pone término, de lo que se infiere que ambas partes tienen que limitarse a controvertir en torno al objeto y la causa del litigio, con la extensión que el demandante le dio en su demanda, y, en lo que concierne al juez, este no puede alterar el proceso, ampliando, restringiendo o cambiando su objeto y causa enunciados en la demanda.

24. El examen de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal a quo para considerar a la parte hoy recurrida Santa Brígida Turbí tercera adquirente de buena fe, comprobó que ella adquirió el inmueble por compra hecha a José Ernesto Matos Báez, titular de la hipoteca que figuraba inscrita ante el Registro de Títulos y quien adquirió el inmueble por efecto del contrato de dación en pago, procediendo posteriormente Santa Brígida Turbí a inscribir su transferencia ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, además de que ser quien ocupa el inmueble objeto de litis, conforme se evidencia en el fallo criticado.

25. Por tales motivos esta Tercera Sala es del criterio que el tribunal a quo al determinar que la parte hoy recurrida es tercera adquirente de buena fe no alteró la causa y el objeto del recurso, que era la revocación de la sentencia que ordenó la nulidad del acto de venta por medio del cual Santa Brígida Turbí adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble en litis, el cual se mantuvo inalterable hasta la solución definitiva del caso; lo que hizo el tribunal a quo fue una correcta aplicación de los principios que rigen la ley sobre registro inmobiliario, en relación con la protección que dicha ley otorga a los terceros que adquieren de buena fe, cuyo propósito de acuerdo al Principio II, con base al criterio de publicidad registral, es la presunción de exactitud del registro que dota de fe pública su constancia, y por consiguiente ese propósito quedaba frustrado si a la hoy recurrida no se le reconoce la calidad de tercera adquirente de buena fe, por lo que el agravio apuntado debe ser desestimado.

26. Que para apuntalar algunos aspectos del primer y quinto medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, los agravios siguientes: a) que el tribunal a quo incurrió en desnaturalización de los hechos de la causa cuando estableció en su ordinal 8, incisos i y j, que la parte hoy recurrente no presentó pruebas para destruir la presunción de buena fe de la parte hoy recurrida, por cuanto le fue notificado el acto núm. 1104/2013 de fecha 22 de noviembre de 2013, contentivo de oposición a construcción, al cual hizo caso omiso, lo que provocó la demanda en referimiento en paralización de trabajos de construcción; b) que el tribunal de alzada igualmente desnaturalizó los hechos de la causa, al consignar que la parte hoy recurrente no controvertió la construcción que estaba realizándose en el inmueble, por cuanto en el escrito de defensa depositado ante el tribunal a quo se expusieron las diligencias que se realizaron a fin de poner en conocimiento a la parte recurrida sobre la oposición a la construcción sobre el inmueble; c) que el tribunal a quo incurrió en el vicio de falta de base legal al dejar de ponderar documentos de la causa importantes para la solución del caso, tales como el acto de alguacil núm. 1104/2013, de fecha 22 de noviembre de 2014 y la ordenanza núm. 2014-0086, de fecha 25 de marzo de 2014, los cuales no fueron mencionados en el cuerpo de la sentencia impugnada y que prueban la mala fe de la parte recurrida.

27. Argumenta la parte hoy recurrente, que la valoración de esos documentos podrían haber llevado al tribunal a quo a adoptar una decisión distinta, dado que prueban la mala fe de la parte hoy recurrida y que fue controvertida la construcción por ella realizada dentro del inmueble objeto de litis.

28. La jurisprudencia pacífica ha establecido que los jueces de fondo, haciendo uso de su poder soberano de apreciación y sin incurrir en violación de ningún precepto jurídico, pueden ponderar de los documentos aportados por las partes solamente aquellos que consideren útiles para la causa y sustentar en ellos su decisión, de lo que se desprende que el simple hecho de que un tribunal no pondere parte de la documentación aportada no constituye un motivo de casación, salvo que se trate de documentos concluyentes y decisivos.

29. Es importante señalar, que la jurisprudencia pacífica ha definido la mala fe como el conocimiento que tiene el adquirente de los vicios del título de su causante; que en la especie, si bien que la parte hoy recurrente Hanlet Germán Félix Gómez le notificó en fecha 22 de noviembre 2013 el acto núm. 1104/2013 a la parte hoy recurrida, del cual reposa copia en el expediente, mediante el cual comunica su oposición a cualquier tipo de construcción a realizarse dentro del inmueble objeto de litis, no es menos verdad que con ese acto no se demuestra que Santa Brígida Turbí tenía conocimiento de los hechos y actuaciones que se produjeron al momento de adquirirlo y posteriormente inscribir ante el Registro de Títulos la transferencia en su provecho del inmueble en cuestión, motivo principal en el que el tribunal a quo fundamentó la sentencia impugnada, al establecer que es una tercera adquirente de buena fe y por tanto para anular su derecho de propiedad, debía probarse que ella tenía conocimiento de las alegadas maniobras fraudulentas cometidas por el vendedor José Ernesto Matos Báez en perjuicio de Hanlet Germán Félix Gómez, lo cual no ha probado la parte hoy recurrente.

30. Además, el citado acto núm. 1104-2013 de fecha 22 de noviembre de 2013 y la ordenanza núm. 2014-0086 de fecha 25 de marzo de 2014, cuya falta de ponderación se alega, fueron el resultado de la demanda en referimiento en paralización de trabajos de construcción, sí demuestran que la parte recurrente puso en conocimiento a Santa Brígida Turbí sobre los hechos acontecidos en relación con el aludido inmueble, empero, esa realidad no variaría lo decidido por el tribunal a quo, por cuanto ese no fue el motivo determinante que forjó su reflexión, sino el que hemos señalado en parte de esta misma sentencia, por lo que las violaciones examinadas deben ser rechazadas.

31. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal a quo hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos que justifican la decisión adoptada y que ha permitido a esta Tercera Sala verificar que se hizo una correcta aplicación de la ley, procediendo rechazar el recurso de casación.

32. Que no ha lugar a estatuir sobre las costas procesales por haberse pronunciado el defecto de la parte recurrida.

V. Decisión:

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Hanlet Germán Félix Gómez contra la sentencia núm. 20161763, de fecha 28 de abril de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

(Firmados). Manuel A. Read Ortiz.- Manuel R. Herrera Carbuccia.- Moisés A. Ferrer Landrón.- Anselmo Alejandro Bello F.- Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada, y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.

La presente copia se expide en Santo Domingo, Distrito Nacional, hoy 12 de diciembre del año 2019, para los fines correspondientes. Exonerada de pagos de impuestos y sellos de impuesto internos. César José García Lucas. Secretario General.