

SENTENCIA DEL 16 DE MAYO DE 2012, NÚM. 39

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 28 de abril de 2008.
Materia: Tierras.
Recurrentes: Sucesores de Teófilo Castillo Santos y compartes.
Abogados: Licdos. Juan González, Leandro Santana Sánchez y Wilson José López Valdez.
Recurridos: Rosmery Josefina Báez Vda. Estrella y compartes.
Abogados: Licdos. Alberto Reyes Zeller, José La Paz Lantigua, Licdas. Ylona De la Rocha y Leyda Lora.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 16 de mayo de 2012.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre los recursos de casación interpuestos por a) los Sucesores de Teófilo Castillo Santos y Valentina Santos, señores, Dulce María Castillo Santos, Ricarda Altgracia Castillo Santos, Teófilo Castillo Santos y Martina Castillo Santos, dominicanos, mayores de edad, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0018642-8, 001-0018643-6, 047-0097574-3 y 001-0241038-8, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad; y b) por María Mercedes Rodríguez Vda. Ornes, Ing. Porfirio Rodríguez Iriarte, Lic. Juan José Rodríguez Iriarte y Doroteo Rodríguez Iriarte, dominicanos, mayores de edad, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0924094-5, 001-68820-9, 001-1411869-8 y 001-0068819-1, domiciliados y residentes en la calle Mahatma Gandhi núm. 203, del sector de Gazcue, de esta ciudad, ambos contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 28 de abril de 2008, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Leyda Lora, por sí y por la Licda. Ylona De la Rocha, abogadas de los recurridos Rosmery Josefina Báez y compartes;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 23 de julio de 2008, suscrito por los Licdos. Juan González y Leandro Santana Sánchez, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0145137-1 y 001-0681188-8, abogados de los recurrentes Sucesores de Teófilo Castillo y Valentina Santos, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 25 de agosto de 2008, suscrito por el Lic. Wilson José López Valdez, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0101674-5, abogados de los recurrentes María Mercedes Rodríguez Vda. Ornes y compartes, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto los memoriales de defensa depositados en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 15 de

agosto de 2008 y el 16 de septiembre de 2008, respectivamente, suscritos por los Licdos. Ylona De la Rocha, Alberto Reyes Zeller y José La Paz Lantigua, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0226279-1, 031-0033754-6 y 056-0079381-3, respectivamente, abogados de los recurridos Rosmery Josefina Báez Vda. Estrella, Gina María Estrella Báez, Rosemary Estrella Báez, Tanya Virginia Estrella Báez y Fabio Miguel Estrella Báez;

Que en fecha 23 de junio de 2010, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío Fernández y Pedro Romero Confesor, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del recurso de casación interpuesto por María Mercedes Rodríguez Vda. Ornes y compartes;

Que en fecha 18 de agosto de 2010, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Darío O. Fernández Espinal, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del recurso de casación interpuesto por los Sucesores de Teófilo Castillo y compartes;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 14 de mayo de 2012, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, conjuntamente con los magistrados Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Edgar Hernández Mejía, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre Derechos Registrados, Nulidad de Hipoteca y Transferencia dentro de la Parcela núm. 47 del Distrito Catastral núm. 123/1ra. del municipio y provincia de La Vega, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó el 14 de junio de 2006, su Decisión núm. 34, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoger como al efecto acoge, las conclusiones presentadas en audiencia del día 8 de noviembre del año 2006, y el escrito de motivaciones de las mismas de fecha 14 de diciembre del mismo año, por los Licdos. Leandro Santana Sánchez, Juan González y Félix A. Rondón Rojas (de generales anotadas), en nombre y representación de los Sucesores de Teófilo Castillo Santos, por estar fundamentadas y amparadas en base legal; **Segundo:** Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones en audiencia de fecha 8 de noviembre del año 2005, y el escrito de las motivaciones de las mismas de fechas 15 de diciembre del mismo año, por el Lic. Alberto Reyes Zeller, en representación del Lic. José La Paz Lantigua (de generales anotadas) quien a su vez representa a los Sres. Rosmery Josefina Báez, Gina María, Rossi María, Tanya Virginia y Fabio Miguel Estrella Báez, continuadores jurídicos del finado Fabio Estrella, por falta de calidad y pruebas legales; **Tercero:** Acoger, como al efecto acoge, parcialmente las conclusiones presentadas en audiencia del día 8 de noviembre del año 2005, y el escrito de motivaciones de las mismas, recibida en fecha 22 de diciembre del mismo año, por el Lic. José Octavio Andújar Amarante, en representación del Banco de Reservas de la República Dominicana, en lo concerniente a declarar tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, en la hipoteca contraída en primer rango inscrita el 19 de octubre de 2001, bajo el núm. 974, folio 244, libro 92, del Registro de Títulos de La Vega, en lo que figuran como deudores Fabio Estrella y Rosmery Josefina Báez; **Cuarto:** Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones presentadas en audiencia del día 8 de noviembre del año 2005, por el Lic. Wilson López Valdez (de generales anotadas), en representación de María Mercedes Rodríguez, Porfirio, Juan José y Doroteo Rodríguez, por estar bien y amparadas en pruebas legales; **Quinto:** Declarar, como al efecto declara, tercer adquirente de mala fe al finado Fabio

Estrella y sus continuadores jurídicos: Rosmery Josefina Báez, Gina María, Rossi María, Tanya Virginia y Fabio Miguel Estrella Báez, por haber obtenido un Certificado de Título con un concurso fraudulento; **Sexto:** Declarar, como al efecto declara, el Banco de Reservas de la República Dominicana, tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, en relación a la hipoteca ya que dicha institución bancaria no tenía conocimiento de los vicios del Certificado de Título objeto de la hipoteca de la indicada institución; **Séptimo:** Ratificar, como al efecto ratifica, la decisión de fecha 8 de marzo de 2001, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega; **Octavo:** Declarar, como al efecto declara, la nulidad de la hipoteca en 1er. Rango inscrita el 19 de octubre de 2001, bajo el núm. 244, libro 92, del Registro de Títulos de La Vega, deudores Fabio Estrella y Rosmery Josefina Báez, por la suma de Un Millón de Pesos tomando como garantía una porción de terreno con una extensión de 17 Has., 06 As., 94 Cas., dentro de la Parcela núm. 47, del Distrito Catastral núm. 123/1ra., de La Vega, acreedor, Banco de Reservas de la República Dominicana; **Noveno:** Declarar, como al efecto declara, la nulidad del acto de venta de fecha 22 de enero de 1999, entre, Ramón Avaris Mejía Mata y María Soledad Duarte, vendedores y Fabio Ramón Estrella y Rosmery Josefina Báez Díaz Estrella, compradores, por ser vendedores y compradores de mala fe; **Décimo:** Determinar, como al efecto determina, que los únicos herederos del finado Teófilo Castillo, son sus trece (13) hijos de nombres: 1. Fe Olorida Castillo Santo (fallecida) y quien estuvo casada con el señor Silvestre Hurtado, en cuyo lapso matrimonial procrearon cuatro (4) hijos de nombres: Juana Josefina, Elma Milagros, Hugo y Mirta Dimelis Hurtado Castillo; 2. Pedro Melanio Castillo Santos; 3. Elvira Esperanza Castillo Santos; 4. Caridad Castillo Santos; 5. Teófilo Castillo Santos (hijo, alias Antonio); 6. Digna Emérita Castillo Santos; 7. Ursula Castillo Santos; 8. Martina Miriam Castillo Santos; 9. María Castillo Santos; 10. Secundina Castillo Santos; 11. Dulce María Castillo Santos; 12. Guadalupe Dionicia Castillo Santos y 13. Ricarda Altagracia Castillo Santos, y su esposa común en bienes Sra. Valentina Santos, únicas personas con capacidad legal y jurídica para transigir y disponer de sus bienes relictos; **Décimo Primero:** Ordenar, como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, cancelar la constancia del Certificado de Título núm. 67, del acreedor hipotecario expedida al Banco de Reservas de la República Dominicana y en consecuencia, cancelar la hipoteca en primer rango inscrita el día 19 de octubre de 2001, bajo el núm. 974, folio 244, libro 92, del Registro de Títulos de La Vega, en lo que figuran como deudores Fabio Estrella y Rosmery Josefina Báez; **Décimo Segundo:** Ordenar, como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, cancelar el Certificado de Título núm. 67, expedido a favor de los señores Fabio Estrella y Rosmery Josefina Báez, y expedir sus respectivas constancias anotadas como se indica en el dispositivo de esta decisión; Parcela núm. 47 del Distrito Catastral núm. 123/1ra. del municipio y provincia de La Vega. Area 17 Has., 06 As., 94 Cas: 1.- 08 Has., 53 As., 47 as., a favor de la Sra. Valentina Santos, dominicana, mayor de edad, viuda, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0028363-9; 2.- 0 Has., 65 As., 65.15 Cas., a favor de Pedro Melanio Castillo Santos, dominicano, mayor de edad, casado, agricultor, Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0142461-8, domiciliado y residente en calle N, sector María Estela, núm. 86, La Vega; 3.- 0 Has., 65 As., 65.15 Cas., a favor de la Sra. Elvira Esperanza Castillo Santos, dominicana, mayor de edad, casada, quehaceres domésticos, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0088017-8, domiciliada y residente en calle Juan Tomás Díaz, Edificio Elicarol II, núm. 163, Apto. 3, piso 2, ciudad Universitaria, de esta ciudad; 4.- 0 Has., 65 As., 65.15 Cas., a favor Caridad Castillo Santos de Cepeda, dominicana, mayor de edad, casado, quehaceres domésticos, Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0002460-9, domiciliada y residente en calle 3ra. núm. 4, Residencial La Primavera, La Vega; 5.- 0 Has., 65 As., 65.15 Cas., a favor de Teófilo Castillo Santos (hijo alias Antonio), dominicano, mayor de edad, soltero, empleado público, Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0097574-3, domiciliado y residente en calle N, núm. 4, sector La Lotería, La Vega; 6.- 0 Has., 65 As., 65.15 Cas., a favor de Digna Amerita Castillo Santos, dominicana, mayor de edad,

casada, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0106408-0, domiciliada y residente en calle 3ra., núm. 1, San Gerónimo, de esta ciudad; 7.- 0 Has., 65 As., 65.15 Cas., a favor de Ursula Castillo Santos, dominicana, mayor de edad, casada, empleada pública, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0245797-5, domiciliada y residente en calle Las Américas, edif. 4, apto. 28, piso 2, Villa Olímpica, Ensanche Ozama, de esta ciudad; 8.- 0 Has., 65 As., 65.15 Cas., a favor de María Castillo Santos (de generales anotadas); 9.- 0 Has., 65 As., 65.15 Cas., a favor de Secundina Castillo Santos, dominicana, mayor de edad, soltera, estudiante, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0018644-4, domiciliado y residente en calle Padre García núm. 13-1, San Carlos, de esta ciudad; 10.- 0 Has., 65 As., 65.15 Cas., a favor de Martina Miriam Castillo Santos, dominicana, mayor de edad, casada, licenciada, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0241038-8, domiciliado y residente en la Manzana H, edificio 7, apto. 2-A, Villa Consuelo, de esta ciudad; 11.- 0 Has., 65 As., 65.15 Cas., a favor de Dulce María Castillo Santos, dominicana, mayor de edad, soltera, administradora de empresa, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0047053-3, domiciliada y residente en la calle Padre García, núm. 13-A, San Carlos, de esta ciudad; 12.- 0 Has., 65 As., 65.15 Cas., a favor de Guadalupe Dionicia Castillo Santos, dominicana, mayor de edad, soltera, licenciada, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0047053-3, domiciliada y residente en calle Respaldo Yolanda Guzmán, núm. 12, Villa Francisca, de esta ciudad; 13. 0 Has., 65 As., 65.15 Cas., a favor de Ricarda Altagracia Castillo Santos, dominicana, mayor de edad, soltera, quehaceres domésticos, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0018643-6, domiciliada y residente en calle 12, núm. 23, Los Prados, de esta ciudad; 14.- 0 Has., 16 As., 41 Cas., 40.5 Dms2., a favor de los señores Juana Josefina Elma Milagros, Hugo y Mirta Dimelis Hurtado Castillo, para que se se dividan en partes iguales (todos de generales ignoradas)”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 28 de abril de 2008, una sentencia cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Se acogen los recursos de apelación interpuestos, el primero de fecha 10 de julio de 2006, suscrito por el Lic. José Octavio Andújar Amarante, en nombre y representación del Banco de Reservas de la República Dominicana y el de fecha 28 de junio de 2006, interpuesto por los Licdos. Alberto Reyes y José La Paz Lantigua, en nombre y representación de los señores Rosmery Josefina Báez, Gina María, Rose Mary, Tanya Virginia y Fabio Miguel Estrella Báez, en contra de la Decisión núm. 34 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 14 de junio de 2006, respecto a la litis sobre derechos registrados en la Parcela núm. 47 del Distrito Catastral núm. 143/1ra. del municipio y provincia de La Vega; **Segundo:** Se revoca en todas sus partes la decisión anteriormente descrita para que en lo adelante su dispositivo rija como se indica a continuación: 1ro. Se rechazan las conclusiones al fondo presentadas por el Lic. Jorge Leandro Santana Sánchez, quien actúa en nombre y representación de la Sra. Valentina Santos y compartes, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; 2do.: Se acogen las conclusiones al fondo presentadas por primero por la Licda. Ylona De la Rocha, quien actúa en nombre y representación de los Sres. Rosmery Josefina Báez, Gina María, Rose Mary, Tanya Virginia y Fabio Miguel, todos de apellidos Estrella Báez, y las presentadas por el Lic. José Octavio Andújar Amarante, quien representa al Banco de Reservas de la República Dominicana, por procedentes y bien fundadas en derecho; 3ero.: Se declara tercer adquirente de buena fe y a título oneroso al Sr. Fabio Estrella y sus continuadores jurídicos, Rosmery Josefina Báez, Gina María, Rose Mary, Tanya Virginia y Fabio Miguel, todos de apellidos Estrella Báez; 4to.: Se declara al Banco de Reserva de la República Dominicana, tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, en relación a la hipoteca contraída por los Sres. Fabio Estrella y Rosmery Josefina Báez Estrella; 5to.: Se ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, mantener con toda su vigencia y valor jurídico el Certificado de Título núm. 67, expedido a favor de los Sres. Fabio Estrella y Rosmery Josefina Báez y que ampara sus derechos dentro de la Parcela núm. 47 del Distrito Catastral núm. 123/1ra. del municipio y provincia de La Vega, así como el expedido a favor del Banco de Reservas de la República

Dominicana, en calidad de acreedor hipotecario”;

En cuanto a la fusión de los presentes recursos de casación.

Considerando, que al tratarse de dos recursos de casación interpuestos de manera separada por los Sucesores de Teófilo Castillo Santos, Valentina Santos y compartes y por María Mercedes Rodríguez Vda. Ornes y compartes, luego de haberse comprobado que los mismos recaen sobre la misma sentencia y que presentan medios muy similares, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia fundada en el principio de economía procesal y a fin de mantener la unidad de la jurisprudencia nacional, ha decidido fusionar dichos expedientes a fin de estudiarlos y decidirlos por una misma y única sentencia;

**En cuanto al recurso de casación
interpuesto por los sucesores de Teófilo
Castillo Santos, Valentina Santos y compartes:**

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes proponen los siguientes medios contra la sentencia impugnada: **Primer Medio:** Motivos contradictorios; **Segundo Medio:** Falta de base legal;

Considerando, que en el desarrollo de los medios propuestos, los que se examinan reunidos por su vinculación, los recurrentes alegan en síntesis lo que sigue: a) Que al considerar en su sentencia que no existió un concierto fraudulento entre el señor Ramón Avaris Mejía y Fabio Estrella en perjuicio del señor Teófilo Castillo, obviando que el señor Avaris Mejía le vendió al señor Estrella terrenos que pertenecían al señor Castillo, pero que eran usufructuados por el señor Avaris Mejía en calidad de arrendatario, lo que era del conocimiento del comprador, los jueces del tribunal superior incurren en contradicciones al no darle lectura ni observar la decisión número 1, del Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega, de fecha 8 de marzo del 2001, donde se explica con claridad meridiana el concurso fraudulento entre Luis Osiris Duquela, Compañía Omnius Agrícola, S. A., Ramón Avaris Mejía y Fabio Estrella; pero esta decisión fue ignorada por los jueces del tribunal superior al dictar la sentencia impugnada, ignorando incluso su propia decisión num. 322, del 6 de diciembre de 2004, donde le ordenaba al tribunal de jurisdicción original de la vega la celebración de un nuevo juicio limitado, lo que fue desnaturalizado por el Tribunal Superior al desconocer el alcance de la decisión del 8 de marzo del 2001, que le hubiera permitido conocer la génesis del conflicto calificado como litis sobre derecho registrado, por lo que al desconocer esta decisión dichos jueces cometieron un error en la apreciación de los orígenes de los hechos, contradiciéndose a sí mismo; b) que al no tomar en consideración la decisión núm. 1, de fecha 8 de marzo de 2001, así como su propia decisión de juicio limitado núm. 322 donde solo se trataría de la mala fe del señor Fabio Estrella como adquiriente de un derecho con una constancia anotada adquirida con el concurso fraudulento del señor Ramón Avaris Mejía, el tribunal a-quo irrespetó sus propias decisiones por lo que incurre en el vicio de falta de base legal, ya que tampoco ponderó varios documentos esenciales para la solución de la litis que fueron aportados ante dicho tribunal;

Considerando, que para decidir en su sentencia que no existió un concierto fraudulento entre el señor Ramón Avaris Mejía y el señor Fabio Ramón Estrella en perjuicio del señor Teófilo Castillo, el tribunal a-quo estableció lo siguiente: “Que no se ha demostrado en este tribunal que entre el señor Ramón Avaris y los señores Fabio Estrella y Josefina Báez existiera un concierto fraudulento con la intención de despojar al señor Teófilo Castillo o a sus sucesores de algún derecho dentro de esta parcela; que no basta el fraude cometido por el vendedor para pronunciar la nulidad del acto ya que todo el que adquiere un derecho en virtud de un acto a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho derecho libre de cargas y gravámenes, que no estén inscritas al momento de registrar su acto tal y como lo establecen los arts. 174 y 192 de la Ley 1542 sobre Registro de Tierras; que es un principio general, que la buena fe se presume y la mala fe hay que probarla; que el hecho que alega la parte recurrida de que tanto el vendedor como el

comprador trabajaban en una misma institución, por sí solo, no es prueba de mala fe; que por los hechos anteriormente expuestos, el señor Ramón Avaris Mejía actuó de manera fraudulenta en perjuicio del señor Teófilo Castillo, pero en cuanto a los señores Fabio Estrella y Josefina Báez de Estrella, este tribunal entiende que éstos son terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso ya que solo bastaba con tener a la vista el duplicado del certificado de título o constancia anotada, libre de cargas y gravámenes, como estaba el de la especie, además de establecer, por las declaraciones hechas en audiencia y que constan en el expediente, que los señores Fabio Estrella y Rosmery Josefina Mejía desconocían que el señor Ramón Avaris se encontraba ocupando en calidad de arrendatario del señor Teófilo Castillo, antes de comprar al señor Ramón Avaris Mejía, además de que este señor tenía préstamos hipotecarios con una entidad bancaria que luego pagados por los señores Fabio Estrella y Rosmery Josefina Báez, por lo que no podían deducir que existiera algún problema con la porción de terreno, además de que los señores Fabio Estrella y Rosmery Mejía compraron a través de un préstamo hipotecario que aún está vigente con el Banco de Reservas lo que lo convierte en un acreedor hipotecario a título oneroso y de buena fe”;

Considerando, que lo transcrito precedentemente revela que al declarar en su sentencia que el señor Fabio Estrella y sus continuadores jurídicos, hoy recurridos, eran adquirentes de buena fe y a título oneroso y ordenar a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega mantener con toda su vigencia y valor jurídico el certificado de título que amparaba sus derechos dentro de la parcela en litis, el tribunal a-quo no incurre en el vicio de contradicción de motivos como alegan los recurrentes, ya que el análisis del fallo impugnado evidencia que los motivos, establecidos por dicho tribunal se justifican con lo decidido por este; que en cuanto a lo que consideran los recurrentes de que la contradicción en que incurre el tribunal a-quo es evidente, ya que éste no observó la decisión número 1, del Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega, de fecha 8 de marzo del 2001, donde se explica con claridad meridiana el concurso fraudulento entre Luis Osiris Duquela, Compañía Omnius Agrícola, S. A., Ramón Avaris Mejía y Fabio Estrella, lo que no fue acogido por el tribunal a-quo sino que falló de forma distinta, frente a este señalamiento esta Tercera Sala se pronuncia en el sentido de que lo decidido por esta decisión del 8 de marzo de 2001, no se le impone bajo ninguna forma a los jueces del tribunal superior de tierras, máxime cuando de acuerdo al sistema imperante en la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, aplicable en la especie, los jueces de jurisdicción original emitían proyectos de sentencias, los cuales son revisados de oficio por el juez superior para fines de aprobación; por lo que lo decidido en jurisdicción original no tiene la autoridad de cosa juzgada para los jueces de la jurisdicción superior, los que en virtud del efecto devolutivo de la apelación que no fue limitada pueden instruir por completo el proceso y apreciar soberanamente todos los elementos de hecho y de derecho sometidos al debate, estableciendo sus propios motivos que sean acordes con lo decidido, como lo hizo dicho tribunal, sin incurrir en el vicio de contradicción, como pretenden los recurrentes, por lo que se rechaza este alegato;

Considerando, que en cuanto al vicio de falta de base legal propuesto por los recurrentes, el análisis del fallo impugnado revela, tal y como ha sido explicado en el considerando anterior, que lo decidido se justifica plenamente con los motivos que sostienen dicha decisión, lo que ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia apreciar una correcta aplicación del derecho a los hechos soberanamente apreciados por el Tribunal a-quo, que no se encontraba limitado en su apoderamiento; que por otra parte, en cuanto a lo que alegan los recurrentes de que dicho tribunal no ponderó documentos que al entender de dichos recurrentes resultaban esenciales para la solución de la litis, esta Tercera Sala ha podido apreciar que en el cuerpo de la sentencia impugnada consta que dicho tribunal analizó y ponderó todas las piezas que componían el presente expediente y producto de este examen falló de la forma en que consta en su dispositivo; además de que los recurrentes se limitan a establecer este vicio sin enunciar cuales son los

documentos que a su entender, no fueron examinados por dicho tribunal, por lo que se rechazan sus pretensiones en ese sentido; que además en cuanto a unas conclusiones adicionales que presentan los recurrentes, que defieren de las que fueron depositadas en su memorial, pero que no fueron notificadas a los recurridos por lo que estos no fueron puestos en condiciones de ponderarlas, esta Tercera Sala entiende que las mismas deben ser descartadas por violar el Principio de Contradicción; así como se rechaza el recurso de casación de que se trata por improcedente y mal fundado;

En cuanto al recurso de casacion interpuesto por María Mercedes Rodríguez Vda. Ornes y compartes

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación contra la decisión recurrida los siguientes medios: “**Primer Medio:** Violación a la ley procesal: Violación a la cosa juzgada; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: “que el Tribunal a-quo incurrió en la violación de la cosa juzgada, ya que inobservó la decisión número 1 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, la que adquirió la autoridad de la cosa juzgada al no haber sido recurrida en tiempo hábil y la misma no aparece revocada en el dispositivo de la sentencia dictada por el tribunal a-quo en franca violación de dicho principio”;

Considerando, que con respecto a lo que invocan los recurrentes en el primer medio de que la sentencia recurrida viola el principio de la autoridad de cosa juzgada, contemplado por el artículo 1351 del Código Civil, es preciso señalar que por aplicación de los artículos 122 y 125 de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, aplicable en la especie, los jueces de jurisdicción original emitían proyectos de sentencias, los cuales son revisados de oficio por el juez superior para fines de aprobación; que la decisión de fecha 8 de marzo de 2001, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Vega, fue objeto de apelación por parte del señor Ramón Avaris Mejía, recurso que fue declarado inadmisibile; pero, al Tribunal Superior de Tierras por sentencia 322 de fecha 6 de diciembre de 2004, ordenar un nuevo juicio, la decisión de fecha 8 de marzo quedó invalidada, y por ende no llegó a tener el alcance de una decisión definitiva con el carácter de la cosa juzgada, por tanto no pueden reunirse en ella las condiciones del artículo 1351 del Código Civil para que sea aplicable el referido principio; pero además, ni en el cuerpo ni en el dispositivo de la decisión examinada, se advierte que en el nuevo juicio era limitado ni en cuanto a las partes ni en cuanto al punto que se iba a decidir, por lo que no había ningún asunto que estuviera alcanzado por la autoridad de la cosa juzgada, como pretenden los recurrentes, en consecuencia el primer medio invocado por estos debe ser rechazado;

Considerando, que en el segundo medio los recurrentes proponen la desnaturalización de los hechos y para justificar dicho medio alegan “que la sentencia impugnada no hace una exposición completa de los hechos ni del derecho, ni hace alusión de la decisión número 1 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega de fecha 8 de marzo de 2001, ni tampoco hace alusión a los derechos de la señora María Mercedes Rodríguez Vda. Ornes a quien le fue falsificada su firma para vender a Omnius Agrícola, S. A., y dicha compañía luego le vendió al señor Ramón Avaris Mejía, quien luego le vendió a Fabio Estrella, pero esos derechos ya le habían sido anulados a Ramón Avaris Mejía por la referida decisión del 2001, que ya había adquirido la autoridad de la cosa juzgada”;

Considerando, que con respecto a la alegada desnaturalización invocada por los recurrentes, esta Tercera Sala de la SCJ sostiene tal como ha sido juzgado en el considerando anterior, que los efectos de la decisión de fecha 8 de marzo de 2001, a que hacen alusión los recurrentes, desaparecieron cuando el Tribunal Superior de Tierras ordenó el nuevo juicio; que el alcance de lo ordenado por dicho tribunal en su sentencia al ordenar el nuevo juicio, fue en sentido general, pues el juez debe examinar nueva vez la

litis en todo su contexto; que tal como ha sido expuesto por esta Tercera Sala anteriormente al conocer el recurso interpuesto por los Sucesores de Teófilo Castillo, el Tribunal Superior de Tierras estableció en su sentencia lo siguiente: “Que no se ha demostrado en este Tribunal que entre el señor Ramón Avaris y los señores Fabio Estrella y Josefina Báez, existiera un concierto fraudulento con la intención de despojar al señor Teófilo Castillo o a sus sucesores de algún derecho dentro de esta parcela; que no basta el fraude cometido por el vendedor para pronunciar la nulidad del acto ya que todo el que adquiere un derecho en virtud de un acto a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho derecho libre de cargas y gravámenes, que no estén inscritos al momento de registrar su acto, tal y como lo establecen los artículos 174 y 192 de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras; que es un principio general que la buena fe se presume y la mala fe hay que probarla; que el hecho que alega la parte recurrida de que tanto el vendedor como el comprador trabajaban en una misma institución, por sí solo no es prueba de mala fe; que por los hechos anteriormente expuestos, el señor Ramón Avaris Mejía, actuó de manera fraudulenta en perjuicio del señor Teófilo Castillo, pero en cuanto a los señores Fabio Estrella y Josefina Báez de Estrella, este Tribunal entiende que éstos son terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso, ya que solo bastaba con tener a la vista el Duplicado del Certificado de Título o constancia anotada, libre de cargas y gravámenes, como estaba el de la especie, además de establecer, por las declaraciones hechas en audiencia y que constan en el expediente, que los señores Fabio Estrella y Rosmery Josefina Báez desconocían que el señor Ramón Avaris se encontraba ocupando en calidad de arrendatario del señor Teófilo Castillo, antes de comprar al señor Ramón Avaris, además de que este señor tenía préstamos hipotecarios con una entidad bancaria que luego fueron pagados por los señores Fabio Estrella y Rosmery Josefina Báez, por lo que no podían deducir que existiera algún problema con la porción de terreno, además de que los señores Fabio Estrella y Rosmery Báez compraron a través de un préstamo hipotecario que aún está vigente con el Banco de Reservas lo que lo convierte en un acreedor hipotecario a título oneroso y de buena fe”;

Considerando, que de acuerdo a lo señalado por el Tribunal Superior de Tierras en los motivos transcritos precedentemente se revela, que en el caso de la especie, dicho tribunal ha hecho un correcto examen y valoración de los hechos, así como una buena aplicación del derecho que condujo a que dicho tribunal efectuara una acertada aplicación de la figura del tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, lo que ha permitido que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia pueda apreciar que la sentencia impugnada no adolece del vicio invocado por los recurrentes en este segundo medio, por lo que procede rechazarlo, así como el recurso de casación de que se trata, al este improcedente y mal fundado;

Considerando, que en consecuencia y visto los motivos precedentes, esta Tercera Sala entiende que la sentencia impugnada no ha incurrido en ninguno de los vicios que le han sido atribuidos por los recurrentes en sus respectivos recursos de casación, por los que procede rechazarlos;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, “toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas”;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza los recursos de casación interpuestos por Sucesores de Teófilo Castillo Santos y Valentina Santos, señores, Dulce María Castillo Santos, Ricarda Altagracia Castillo Santos, Teófilo Castillo Santos y Martina Castillo Santos, así como por María Mercedes Rodríguez Vda. Ornes, Ing. Porfirio Rodríguez Iriarte, Lic. Juan José Rodríguez Iriarte y Doroteo Rodríguez Iriarte, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 28 de abril de 2008, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en provecho de los Licdos. Ylona De la Rocha, Alberto Reyes Zeller y José La Paz Lantigua, abogados de los recurridos quienes afirman haberlas avanzado en su

totalidad;

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 16 de mayo de 2012, años 169° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henriquez Marin, Robert C. Placencia Alvarez y Edgar Hernández Mejía. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do