

SENTENCIA DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2013, NÚM. 98

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 27 de diciembre de 2012.
Materia: Tierra.
Recurrentes: Belarminio Núñez Martínez y Claribel Frías Frías.
Abogado: Dr. Angel Manuel Mendoza Paulino.
Recurridos: Alberto De La Guardia Romero y Yisel Jacqueline Reina Rodríguez de la Guardia.
Abogado: Lic. Víctor Manuel Aquino Valenzuela.

TERCERA SALA

Casa / Rechaza

Audiencia pública del 27 de diciembre de 2013.

Presidente: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

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

Sobre el recurso de casación interpuesto por Belarminio Núñez Martínez y Claribel Frías Frías, dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en el Edificio núm. 8 de la calle Colonial del Residencial Lisa I, apto. núm. 304, cuarta plata del sector Evaristo Morales, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 27 de diciembre de 2012, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Angel Manuel Mendoza Paulino, abogado de los recurrentes Belarminio Núñez Martínez y Claribel Frías Frías;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Víctor Manuel Aquino Valenzuela, abogado de los recurridos Alberto De La Guardia Romero y Yisel Jacqueline Reina Rodríguez De la Guardia;

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 22 de abril de 2013, suscrito por el Dr. Angel Manuel Mendoza Paulino, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0822296-4, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 3 de junio de 2013, suscrito por la Dra. Lilia Fernández León y el Lic. Víctor Manuel Aquino Valenzuela, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1403209-7 y 001-1012490-6, respectivamente, abogados de los recurridos;

Que en fecha 16 de octubre de 2013, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 26 de diciembre de 2013, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad a los magistrados Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, 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 en ocasión de una Litis sobre Derechos Registrados en solicitud de nulidad de certificado de título, con relación al apartamento núm. 304, del Condominio Lisa I, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 3-L de la Manzana núm. 1780, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala II de Santo Domingo, Distrito Nacional dictó el 13 de julio de 2011 la sentencia núm. 20113019, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones incidentales relativa a la inadmisión por falta de interés y falta de calidad, propuesta por la parte demandada señores Alberto de la Guardia y Yisel Jacqueline Reina de la Guardia representada por la Dra. Lilia Fernández León y el Lic. Víctor Manuel Aquino Valenzuela; **Segundo:** Acoge por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por los señores Belarminio Núñez Martínez y Claribel Frías Frías, representados por los Licdos. Isidro Neris Esquea, Alsis Félix Félix y Andrés Montero Ferreras; **Tercero:** Declara como oponible la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada relativa de la decisión núm. 046 de fecha 31 del mes de enero del año 2007, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, a los derechos de propiedad de los señores Belarminio Núñez Martínez y Claribel Frías Frías, sobre el Apartamento núm. 304 de la cuarta planta del Condominio Lisa I, construida sobre Solar núm. 3-L de la Manzana núm. 1780 del D. C. 1 del Distrito Nacional; **Cuarto:** Condena a los señores Alberto de la Guardia y Yisel Jacqueline Reina de la Guardia, al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas a favor de los abogados Licdos. Isidro Neris Esquea, Alsis Félix Félix y Andrés Montero Ferreras, quienes afirman haberla avanzado en su totalidad; **Quinto:** Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: Apartamento núm. 304, Cuarta Planta del Condominio Lisa I, Solar núm. 3-L de la Manzana núm. 1780 del D. C. 1 del Distrito Nacional, área de 202.00 metros cuadrados. a) Cancelar El Certificado de Título Matrícula núm. 010003885, que ampara el derecho de propiedad sobre Apartamento núm. 304, cuarta planta del Condominio Lisa I construido sobre el Solar núm. 3-L de la Manzana núm. 1780 del D. C. núm. 1 del Distrito Nacional, con un área de 202.00 metros cuadrados expedido a favor de los señores Alberto de la Guardia Romero y Yisel Jacqueline Reina de la Guardia; b) Restituir los derechos de propiedad que tienen los señores Belarminio Núñez Martínez y Claribel Frías Frías, sobre el Apartamento núm. 304, cuarta planta del Condominio Lisa I construido sobre el Solar núm. 3-L de la Manzana núm. 1780 del D. C. núm. 1 del Distrito Nacional, amparado en el Certificado de Título núm. 97-7348; c) Expedir el correspondiente Certificado de Título que ampara los derechos de propiedad sobre el Apartamento núm. 304, cuarta planta del Condominio Lisa I construido sobre el Solar núm. 3-L de la Manzana núm. 1780 del D. C. núm. 1 del Distrito Nacional, con área de 202.00 metros cuadrados, a favor de los señores Belarminio Núñez Martínez y Claribel Frías Frías, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-1538401-8 y 001-0410152-2, domiciliados y residentes en el edificio marcado con el núm. 8 de la calle Colonia del residencial Liza I, apartamento núm. 304, cuarta planta del sector Evaristo Morales de esta ciudad”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto por el actual recurrente contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del

Departamento Central en la celebración de la audiencia de fecha 27 de diciembre de 2012, dictó la sentencia 20125589, objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Se acoge por los motivos de esta sentencia, en la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 4 de octubre de 2011, por los señores: Alberto de la Guardia Romero y Yisel Jacqueline Reina Rodríguez de La Guardia, a través de sus abogados la Dra. Lilia Fernández León y el Lic. Víctor Manuel Aquino Valenzuela, contra la sentencia núm. 20113019 de fecha 13 de julio del año 2011, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala II, residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en relación el Apartamiento núm. 304, cuarta planta del Condominio Lisa I, edificado dentro del ámbito del Solar núm. núm. 3-L de la Manzana núm. 1780 del D. C. núm. 1 del Distrito Nacional; **Segundo:** Se acogen las conclusiones presentadas audiencia de fecha 19 de octubre de 2012, por el Lic. Víctor Manuel Aquino Valenzuela en representación de la parte apelante, señores: Alberto de La Guardia Romero y Yisel Jacqueline Reina Rodríguez de La Guardia, por ser justas y reposar en bases legales; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones presentadas en la audiencia de fecha 19 de octubre de 2012, por el Dr. Angel Manuel Mendoza Paulino, en nombre y representación de la parte intimada los señores: Belarminio Núñez Martínez y Claribel Frías Frías, por improcedentes mal fundadas y carentes de bases legales; **Cuarto:** Se declara nulo y sin ningún efecto jurídico, el acto de compraventa de fecha 20 de mayo de 2004 y que fuera inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 5 de septiembre de 2007, mediante el cual los señores: Alberto de la Guardia Romero y Yisel Jacqueline Reina Rodríguez de la Guardia, representado por el señor Cristian Rafael Mejía Ciprián, según por de fecha 9 de abril de 2003, legalizadas las firmas por el Lic. Francisco Lluvares Aquino Eugenio Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, le vendieron a los señores Belarminio Núñez Martínez y Claribel Frías Frías, el Apartamiento núm. 304, ubicado en la cuarta planta del Condominio Lisa I, edificado dentro del ámbito del Solar núm. núm. 3-L de la Manzana núm. 1780 del D. C. núm. 1 del Distrito Nacional, legalizadas las firmas por la Dra. Binelli Ramírez Pérez, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; **Quinto:** Se revoca en todas sus partes la sentencia núm. 20113019 de fecha 13 de julio de 2011, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala II, residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en relación el Apartamiento núm. 304, cuarta planta del Condominio Lisa I, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 3-L de la Manzana núm. 1780 del D. C. núm. 1 del Distrito Nacional; **Sexto:** Por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia, se acoge la Demanda Reconvenional de fecha 28 de agosto de 2012, incoada en Instancia de Apelación, por los apelantes, señores: Alberto De La Guardia Romero y Yisel Jacqueline Reina De La Guardia, contra los intimados, señores, Belarminio Núñez Martínez y Claribel Frías Frías; **Séptimo:** Se condena a la parte intimada señores: Belarminio Núñez Martínez y Claribel Frías Frías, al pago de las costas legales del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la Dra. Lilia Fernández León y Lic. Víctor Aquino Valenzuela, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; **Octavo:** Se ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: **Único:** Mantener con toda su fuerza y valor jurídico la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 97-7348, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 24 de noviembre de 1999, Matrícula núm. 0100003585, que ampara el derecho de propiedad del Apartamiento núm. 304, cuarta planta del Condominio Lisa I, edificado dentro del ámbito del Solar núm. núm. 3-L de la Manzana núm. 1780 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; a favor de los señores: Alberto De la Guardia Romero, Yisel Jacqueline Reina De De La Guardia, de nacionalidad panameñas, casados, portadores de las Cédulas de Identidad núm. 001-1450887-2 y 001-1450396-4, domiciliados y residentes en la ciudad de Panamá, y el señor José Gabriel Félix Meléndez, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral núm. 031-0018079-2, con una participación del 30% libre de cargas y gravámenes; Comuníquese a la Secretaria del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, Licda. Marian A. Ballester López, al Registro de Títulos del Distrito Nacional y a la parte interesada”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer Medio:** Violación a los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil, y 101 letra k del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original; falta o insuficiencia de motivos; desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Falta de base legal y violación al artículo 2268 del

Código Civil; **Tercer Medio:** Violación al principio jurídico procesal de la inmutabilidad del proceso; **Cuarto Medio:** Violación al principio jurídico procesal o regla “*Tantum Devolutum Quantum Appellatum*”; **Quinto Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Sexto Medio:** Violación al principio jurídico procesal de que el uso de un derecho no arrastra consigo daños y perjuicios”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación invocados, los cuales por su estrecha relación se reúnen para su examen y solución, la parte recurrente alega, en síntesis lo siguiente: “Que en relación a la demanda reconvenional en daños y perjuicios, los motivos expuestos por el tribunal a-quo son débiles, vagos e imprecisos, bajo el fundamento de que en el acto de venta de fecha 20 de mayo de 2004, las firmas habían sido falsificadas sin existir ningún medio de prueba que justificara en falsedad como tal, ya que los recurridos en ningún momento se inscribieron en falsedad ni solicitaron como medida de instrucción la verificación de la firma ante la Inacif; que el tribunal a-quo para acoger la demanda reconvenional no justificó ni apreciaron en la exposición de sus motivos en qué se fundamentaba la falta para poder establecer el daño, y la evaluación de su cuantía, que ni estableció el vínculo de causalidad entre el daño moral y la falta, situación ésta que debe ser suficientemente justificada por el tribunal que cuando se ejerce el uso de un derecho no hay lugar a daño y perjuicio como se ha referido la sentencia impugnada;

Considerando, que continua expresando la parte recurrente, que el tribunal a-quo fallo extra petita al anular de oficio dicho contrato de venta bajo firma privada, intervenido entre Alberto de la Guardia Romero y Yisel Jacqueline de la Guardia (vendedores) representados por Cristian Rafael Mejía Ciprián y Belarminio Núñez Martínez y Claribel Frías Frías (compradores), mediante el cual se operó la transferencia del apartamento núm. 304, del Condominio Lisa I, sin que la Jurisdicción Inmobiliaria estuviera apoderada a través de una litis sobre derechos registrados para conocer del cuestionamiento del citado acto de venta; que el Tribunal a-quo declaró terceros adquirente de mala fe a los actuales recurrentes sin que el recurrido aportara la prueba; que la actual parte recurrida durante el proceso no introdujo demandas accesorias de carácter reconvenional que fueran dirigidas a cuestionar o poner en duda el contrato de venta bajo firma privada de 20 de mayo de 2004; que la sentencia tiene motivos insuficientes que no permite que la Corte de Casación verifique si el fallo es el resultado de una exacta aplicación de la ley; que el tribunal a-quo violó derechos fundamentales al anular el certificado de títulos núm. 97-7348 que ampara el apartamento de referencia, sin que el mismo fuera parte en la litis sobre derechos registrado, y no estando el tribunal apoderado de la demanda en nulidad del citado acto de venta”;

Considerando, que en la sentencia impugnada, en cuanto a los alegatos de los apelantes, tanto en sus conclusiones de audiencia, como en su escrito justificativo de las mismas, consta: “1) que los apelantes adquirieron el 24 de noviembre de 1999 el apartamento 304, del Condominio Lisa I, por acto de venta intervenido entre ellos y el ingeniero Carlos Alfredo Vargas Brea, con garantía hipotecaria por un monto de RD\$1,000,000.00 de pesos con la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, con constancia anotada en el Certificado de Títulos núm. 97-7348; 2) que el señor Alberto de la Guardia Romero se encontraba fuera del país y dejaron cerrado el apartamento, y tenía atrasos de pago de varios meses con la entidad acreedora y al comunicarse con ésta con la finalidad de pagar la deuda, le informaron que estaba al día con el pago, hecho que obligó a investigar el asunto, de esa manera los apelantes se informaron de que el señor Cristian Rafael Mejía Ciprián, valiéndose de un poder que no había sido otorgado por ellos, solicitó la expedición de un nuevo certificado de título por pérdida, correspondiente a su apartamento, por lo que los apelantes incoaron una demanda en nulidad del certificado de título obtenido por pérdida de manera fraudulenta; 3) que por sentencia in voce dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original Sala VI de fecha 24 de agosto de 2006 se ordenó al Registrador de Títulos del Distrito Nacional abstenerse de

registrar cualquier documento en relación con el referido inmueble hasta que el tribunal se pronunciara sobre la violación en que se había incurrido, advertencia que fue inscrita en dicho Registro de Títulos el 17 de octubre de 2006; 4) que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala VI, mediante sentencia núm. 046 de fecha 23 de enero de 2007, dispuso se mantenga el valor jurídico del certificado de título originalmente a favor de los apelantes y ordenó la cancelación del certificado de título que fue expedido por pérdida y se expidió a favor de los apelantes un nuevo certificado de título; 5) que con el nuevo certificado de títulos a favor de los apelantes, éstos apoderaron al Abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria en solicitud de desalojo del señor Belarminio Núñez Martínez de su apartamento que ocupa de forma ilegal; 6) Belarminio Núñez y Claribel Frías Frías respondieron con una demanda en solicitud de cancelación del certificado de título que ampara el apartamento propiedad de los apelantes, bajo el alegato de que los demandantes habían adquirido de buena fe el inmueble por acto de compra de fecha 20 de mayo de 2004, amparado en el certificado de título núm. 97-7348, expedido en fecha 21 de septiembre de 2007, pero en esa fecha sobre el referido inmueble se encontraba inscrita una oposición a transferencia, por lo que son tercero adquirente de mala fe”;

Considerando, que sobre los referidos planteamientos de la parte apelante y al examen de los documentos depositados en apelación, el tribunal a-quo puso de manifiesto los siguientes hechos: 1) “que los intimados adquirieron el citado inmueble por acto de compraventa de fecha 20 de mayo de 2004, en el cual los vendedores (hoy recurridos) aparecen representados por el señor Cristian Rafael Mejía Ciprián, según poder del 9 de abril de 2003, pero los supuestos vendedores afirman que ellos nunca han vendido su apartamento a la parte intimada, que no conocen al señor Cristian Rafael Mejía Ciprián, ni a los supuestos compradores, por lo que no entienden que su apartamento fuera vendido de manera fraudulenta; 2) que al tribunal observar y comparar las firmas que figuran en el referido poder de venta, las firmas que aparecen de los supuestos vendedores, en los documentos personales depositados al efecto por los apelantes a la consideración de este tribunal, se verifica a simple vista, que ciertamente las firmas puestas en dicho poder son diferentes a las firmas que se observan en los documentos personales de la parte apelante; que además, al tribunal verificar el cuestionado acto de compraventa se pone en evidencia que en el mismo se hizo constar que el apartamento vendido a Belarminio Núñez y Claribel Frías se encontraba libre de cargas y gravámenes, pero según una certificación que se encuentra en el expediente expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional el 6 de agosto de 2010, que los propietarios originarios (hoy recurridos) adquieren dicho apartamento el 24 de noviembre de 1999 con una garantía hipotecaria de un millón de pesos a favor de la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, y que según se verifica en el recibo de estado de cuenta, el cual este tribunal ha tenido a la vista, se hace constar que el 18 de octubre de 2005 la parte apelante, tenía pendiente en la mencionada hipoteca una deuda por RD\$814,742.36; que por acto de cancelación de hipoteca el 6 de julio de 2006 los apelantes saldaron la misma;

Considerando, que sigue indicando el tribunal a-quo, “1) que se comprueba, que al momento que los compradores Belarminio Núñez y Claribel Frías inscribieron en el Registro de Títulos la supuesta compra del apartamento en cuestión, de fecha 20 de mayo de 2004 e inscrita la misma en el Registro de Títulos en fecha 5 de septiembre del 2007 sobre el referido inmueble, tal y como alega los abogados de la parte apelante se encontraba inscrita una oposición a la transferencia que había sido ordenada por sentencia in voce el 24 de agosto de 2006 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala VI, daba conocimiento de la instancia de fecha 8 de mayo de 2006 mediante la cual los apelantes perseguían la nulidad del certificado de títulos por pérdida que había sido obtenido indebidamente por el señor Mejía, y que concluyó con la sentencia núm. 046 que dispuso la restitución del certificado de título propiedad de los apelantes”;

Considerando, que de las precedentes comprobaciones, el tribunal a-quo, manifestó haber llegado a la convicción, de que “el acto de compraventa del 20 de mayo de 2004 suscrito entre los señores Belarminio Núñez y Claribel Frías, y los señores Alberto de la Guarda Romero y Yisel Jacqueline Reina Rodríguez de la Guardia, e inscrito éste en el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 5 de septiembre del 2007, se hizo de mala fe y en fraude de los derechos que tenía registrado en el inmueble la parte apelante, por lo que, el mismo será declarado nulo y sin ningún valor ni efecto jurídico, en que las firmas de los legítimos propietarios fueron falsificadas”; asimismo indicó, que “la demanda reconvenzional en daños y perjuicios interpuesta por los apelantes fue acogida por estar fundada en la ley y el derecho, por cuanto la parte intimada lo hicieron con conocimiento previo y con ligereza censurable, con el único propósito de apropiarse indebidamente del inmueble propiedad de los apelantes ;

Considerando, que ciertamente, fue inscrito el 17 octubre de 2006 la oposición a transferencia ordenada por sentencia in voce dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala VI, sobre el inmueble en discusión, que daba advertencia que sobre dicho bien se estaba ventilando ante dicho Tribunal una demanda en cancelación del certificado de título que por pérdida había sido expedido, el mismo certificado que había sido aportado para registrar la venta del inmueble en litis; que como se evidencia, la oposición a transferencia fue inscrita mucho antes que los señores Belarminio Núñez y Claribel Frías, el 5 de septiembre de 2007, inscribieran su acto de compraventa del mencionado inmueble, lo que supone que éstos tenían conocimiento previo de la litis introducida por los actuales recurridos ante el tribunal de tierra; que la mala fe es una cuestión de hecho que escapa en principio al control vía casación salvo desnaturalización evidente de los hechos fijados por los jueces de fondo, lo que no ocurrió en el caso que nos ocupa, puesto que dichos jueces sustentaron la valoración de la mala fe por haberse registrado la venta luego de estar inscrita la oposición en el sistema de registro, en consecuencia, procede rechazar el alegato en cuanto a la falta de pruebas para justificar la mala fe de los apelantes;

Considerando, que en cuanto a los alegatos de que: a) que las firmas en el acto de venta del 20 de mayo de 2004 habían sido falsificadas sin existir ningún medio de prueba que justificara en falsedad como tal, ya que los recurridos en ningún momento se inscribieron en falsedad; b) que el tribunal a-quo violó derechos fundamentales al anular el certificado de títulos núm. 97-7348, sin que el mismo fuera parte en la litis sobre derechos registrado, y no estando el tribunal apoderado de la demanda en nulidad del citado acto de venta”; c) el anular de oficio dicho contrato de venta mediante el cual se operó la transferencia del apartamento sin que la Jurisdicción Inmobiliaria estuviera apoderada a través de una litis sobre derechos registrados; que los jueces gozan de un poder discrecional para proceder por sí mismos la verificación de firmas sin tener que acudir a las formalidades de los artículos 193 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, que en el caso de la especie, la verificación hecha directamente por los jueces estuvo rodeada de todas las garantías necesarias para proteger el derecho de defensa, dado que el tribunal para llegar a la convicción de que el apartamento fue vendido de manera fraudulenta, previo a la afirmación hecha por los vendedores, hoy recurridos, de que “nunca han vendido su apartamento a los actuales recurrentes”, comprobó que las “firmas que aparecen en el referido poder de venta, las que aparecen de los supuestos vendedores, en los documentos personales depositados al efecto por los apelantes, que las firmas puestas en dicho poder son diferentes a las firmas que se observan en los documentos personales de los apelantes”; que en tales circunstancias, el tribunal a-quo no podía atribuir valor jurídico a dicho acto de venta, su anulación era de lugar;

Considerando, que si bien el certificado de título como documento que se basta a sí mismo, que tiene la protección del Estado y que la persona que adquiera un inmueble a la vista de ese documento, debe ser considerada como un tercero adquirente de buena fe, no es menos cierto que ello supone siempre que el

certificado de título que le es mostrado es legítimo y no el resultado de maniobras para despojar a un propietario que le corresponda el inmueble; que por consiguiente debe tratarse de un documento absolutamente válido, inmodificable e invalidado, condición que no puede tener el certificado de título obtenido a pesar de la oposición a transferencia que existía antes de su expedición e inscripción de la venta que ampara el mismo; que por tales razones, se comprueba que en la sentencia impugnada, no se ha incurrido en ninguno de los vicios y violaciones planteados en dichos alegatos, los cuales deben ser desestimados;

Considerando, que en relación al alegato de que “no se justificó la demanda reconvenicional y no justificó ni apreciaron en la exposición de sus motivos en que se fundamenta la falta para poder establecer el daño ni en la apreciación de los hechos, esta Suprema Corte de justicia ha mantenido el criterio de que, el ejercicio de un derecho no puede en principio ser fuente de daños y perjuicios para su titular, pues para que le pueda ser imputada responsabilidad al actor de la acción, es indispensable establecer que el ejercicio obedece a un propósito ilícito de perjudicar al demandado, como sería la ligereza imputable a su titular, condición que, tal como sustentó el tribunal, ha sido probada en la especie, con el único propósito de apropiarse indebidamente del inmueble propiedad de los demandados original, hoy recurridos, por haber falsificado las firmas de los legítimos propietarios del inmueble en discusión; por lo que la demanda reconvenicional en daños y perjuicios por acciones temerarias estuvo justificada, por lo que procede rechazar el alegato examinado; cabe destacar que la demanda reconvenicional interpuesta por los señores Alberto de la Guardia Romero y Yisel Jacqueline Reina de la Guardia se produjo en ocasión de la litis impulsada por los señores Belarminio Núñez y Claribel Frías por interponer la litis en procura de hacer valer documentos alterados en perjuicio de los recurridos en casación, por lo que la impulsión de dicha demanda en grado de apelación, se ajustaba a lo previsto en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, por su naturaleza de censurable de frenar toda litis temeraria ;

Considerando, que en cuanto al alegato a la falta de evaluación de su cuantía al acoger la demanda reconvenicional en daños y perjuicios; que si bien los jueces del fondo son soberanos para apreciar los hechos que constituyen el fraude, así como su alcance moral y el carácter fráudulo de los hechos alegados, y acordar la reparación que de ello estimen justa, no menos cierto es, que deben fijar el monto como indemnización que deberá pagar a la parte perjudicada, esto último no ocurrió en el caso de la especie, en que el tribunal acogió la demanda reconvenicional en daños y perjuicio sin fijar el monto indemnizatorio, dejando en un limbo jurídico tal decisión, lo que imposibilita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia poder determinar la razonabilidad del monto que así fuera fijado, por consiguiente, deja la sentencia carente de motivos suficientes, en consecuencia, procede casar con envío sólo en este aspecto la sentencia impugnada, y rechaza el recurso en los demás aspectos examinados por improcedentes y mal fundados;

Considerando, que procede compensar las costas por haber sucumbido ambas partes en diferentes puntos de derecho.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 27 de diciembre de 2012, en relación con el Solar núm. 3-L, de la Manzana núm. 1780, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional (Apartamento núm. 304, cuarta planta del Condominio Lisa I), cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, sólo en cuanto a la cuantía de la indemnización que deberán pagar los recurrentes a la parte perjudicada, y la envía así delimitada al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Rechaza en los demás aspectos, el recurso de casación interpuesto por Belarminio Núñez Martínez y compartes; **Tercero:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 27 de diciembre de 2013, años 170° de la Independencia y 151° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco.- 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.