

Materia : Tierras
Recurrente(s) : Milton Bolívar Soto
Abogado(s) : Dra. Ana Teresa Pérez de Escobar.
Recurrido(s) : José de los Reyes Santos Jiménez, Luis Felipe Alcántara y Clementina Canela Peña.
Abogado(s) : Dr. Juan A. Jáquez Núñez.

Dios, Patria y Libertad
República Dominicana

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Juan Guiliani Vólquez, Presidente; Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, asistidos de la Secretaria General, en la Sala donde celebra sus audiencias, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy 20 de mayo de 1998, años 155° de la Independencia y 135° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación, la siguiente sentencia: Sobre el recurso de casación interpuesto por Milton Bolívar Soto, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula personal de identidad No. 53326, serie 1ra., domiciliado y residente en esta ciudad, contra sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 11 de diciembre de 1985, 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 Dra. Ana Teresa Pérez de Escobar, abogada del recurrente; Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Juan A. Jáquez Núñez, abogado de los recurridos, José De los Reyes Santos Jiménez, Luis Felipe Alcántara y Clementina Canela Peña; 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, del 11 de febrero de 1986, suscrito por la Dra. Ana Teresa Pérez de Escobar, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula personal de identidad No. 12694, serie 27, con estudio profesional abierto en la segunda planta del edificio No. 55 de la avenida Lope de Vega, de esta ciudad, en el cual se proponen los medios que se indican más adelante; Visto el memorial de defensa del 20 de marzo de 1986, suscrito por el Dr. Juan A. Jáquez Núñez, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identificación personal No. 31035, serie 47, con estudio profesional abierto en la calle Arzobispo Portes No. 851, Apto. 36, tercer piso, de esta ciudad; Visto el escrito de ampliación del memorial de defensa, del 5 de junio de 1986, suscrito por el Dr. Juan A. Jáquez Núñez, abogado de los recurridos; Visto el auto dictado el 18 de mayo de 1998 por el Magistrado Juan Guiliani Vólquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente, con los Magistrados Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, Jueces de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935; Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997; La Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y visto los textos legales invocados por la recurrente y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta lo siguiente: a) que con motivo de una demanda en determinación de herederos relacionada con el Solar No. 7, de la manzana No. 811, del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó el 29 de julio de 1983 su Decisión No. 2, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra dicha decisión, el Tribunal Superior de Tierras dictó el 11 de diciembre de 1985, la sentencia ahora impugnada que contiene el dispositivo del tenor siguiente: 1.- Se acoge, en cuanto a la forma, y se rechaza, en cuanto al fondo, por improcedente y mal fundado, el recurso de apelación interpuesto en fecha 9 de agosto de 1983, por la Dra. Ana Teresa Pérez de Escobar, a nombre y representación del señor Milton Bolívar Soto, contra la Decisión No. 2, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 19 de julio de 1983, en relación con el Solar No. 7 de la manzana No. 811, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional; 2.- Se rechaza, por improcedente y mal fundado, el recurso de apelación interpuesto en fecha 9 de septiembre de 1983, por el Dr. Jesús María Then Vega, a nombre y representación de la señora Clementina Canela Peña, contra la decisión arriba indicada; 3.- Se confirma, en todas sus partes, la Decisión No. 2, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con el Solar No. 7 de la manzana No. 811, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, el cual, expresa así: "Solar No. 7 de la manzana No. 811, del Distrito Catastral No. 1, del distrito Nacional, Area: 200 M2.": **PRIMERO:** Acoge, la instancia dirigida al Tribunal Superior de Tierras, en fecha 21 de marzo de 1975, por el señor José de los Reyes Santos Jiménez; **SEGUNDO:** Determina, que la única persona con calidad legal para recibir los bienes relictos por el finado Teófilo Santos, es su hijo José de los Reyes Santos Jiménez; **TERCERO:** Acoge, la instancia dirigida al Tribunal Superior de Tierras, en fecha 22 de julio de 1975, por el señor Luis Felipe Alcántara; **CUARTO:** Rechaza, por los motivos precedentemente expuestos, la solicitud de transferencia formulada por el señor Milton Bolívar Soto, por órgano de su abogado, Dra. Ana Teresa Pérez de Escobar; **QUINTO:** Rechaza, las pretensiones de la señora Clementina Canela Peña, encaminada a que se le reconozca su derecho a la mitad del Solar No. 7 de la manzana No. 811, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional; **SEXTO:** Ordena, la transferencia del Solar No. 7 de la manzana No. 811, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional y sus mejoras, a favor del señor Luis Felipe Alcántara, dominicano, mayor de edad, casado, cédula No. 563, serie 24, domiciliado y residente en la calle María de Toledo No. 207, ciudad; **SEPTIMO:** Ordena, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, la Radiación total y definitiva de los gravámenes hipotecarios que figuran al dorso del Certificado de Título que ampara el Solar No. 7 de la manzana No. 811 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional; **OCTAVO:** Ordena, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, la cancelación del Certificado de Título No. 71-2555 que ampara el Solar No. 7 de la manzana No. 811, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, para que en su lugar expida otro que

garantice el derecho de propiedad sobre el referido inmueble y sus mejoras consistentes en una casa de bloques, techo de concreto, de dos plantas marcada con el No. 185 con sus anexidades y dependencias, incluyendo un salón de tipo comercial, construido de bloques, techo de concreto, marcado con el No. 183 de la calle Eusebio Manzueta, de esta ciudad, a favor del señor Luis Felipe Alcántara, de generales que constan en el libro de gravámenes";

Considerando, que en su memorial el recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: Primer Medio: Falta de base legal y de motivos; Segundo Medio: Mala interpretación de los hechos y errada aplicación del derecho; Tercer Medio: Falsa aplicación de las disposiciones del artículo 186 de la Ley de Registro de Tierras; Cuarto Medio: Violación del artículo 1351 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo de sus cuatro medios de casación, los cuales se reúnen para su examen y solución, el recurrente alega en síntesis: a) que el Tribunal a-quo al hacer suyas las motivaciones del juez de primer grado, incurrió en los mismos errores que este, que para justificar esa sentencia dicho tribunal expresa que el ahora recurrente alegó que al momento del fallecimiento de Teófilo Santos, el inmueble no pertenecía a éste y por tanto no podía ser transferido a su hijo por ser de De los Reyes Santos, porque su vendedor Camilo F. Santana estaba favorecido por una sentencia de adjudicación dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional del 14 de junio de 1971 que adquirió la autoridad de la cosa juzgada y el tribunal sin embargo decidió que las sentencias de adjudicación no constituyen actos atributivos de propiedad, sino declarativos de derechos y que al no ser inscrita en el Registro de Títulos no es oponible a nadie; que de acuerdo con el artículo 1583 del Código Civil la propiedad se adquiere por el comprador desde que se conviene sobre la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada; que no se procedió al registro de la sentencia de adjudicación porque el notario comisionado no pudo entregar el certificado de título, al intervenir ciertas oposiciones de la señora Clementina Canela Peña y de otras personas que pretendían derechos sobre el inmueble; b) que el Tribunal a-quo hizo una mala interpretación de los hechos al no reconocerle al recurrente los derechos que le asisten, los que adquirió antes del fallecimiento del señor Teófilo Santos, que al mismo tiempo se violó el artículo 193 de la Ley de Registro de Tierras, que establece el procedimiento a seguir para que un inmueble de una persona fallecida sea registrado a nombre de sus herederos, porque al no pertenecer el mismo al señor Teófilo Santos no podía formar parte del acervo sucesoral de dicho señor ni ser transferido a su hijo José De los Reyes Santos Jiménez, sobre todo porque el comprador Camilo F. Santana lo fue de buena fe, al pagar el precio de la venta y tomar posesión del inmueble; c) que igualmente se violó el artículo 186 de la Ley de Registro de Tierras porque se desconoció la sentencia de adjudicación ya mencionada; y d) que se hizo una falsa aplicación del artículo 1351 del Código Civil que al reputarse como tercero el hijo del finado Teófilo Santos, se desconoció dicho texto legal y se aplicó falsamente; pero,

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada revela los siguientes hechos: 1) que el señor Teófilo Santos, era propietario del Solar No. 7, de la manzana No. 811, del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, en virtud del Certificado de Título No. 71-2555 y que era casado con la señora Clementina Canela Peña; 2) que con motivo de un proceso de liquidación y partición de los bienes de la comunidad iniciado por la señora Clementina Canela Peña contra su esposo, después del divorcio entre ambos, dicho inmueble fue vendido en pública subasta y adjudicado al señor Camilo F. Santana en la audiencia de pregones celebrada por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 14 de junio de 1971; 3) que el 9 de mayo de 1974 falleció el señor Teófilo Santos, dejando como único heredero a su hijo natural reconocido José de los Reyes Santos Jiménez, a quien además instituyó como legatario universal por testamento contenido en el acto auténtico No. 11 del 31 de mayo de 1967, instrumentado por el Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, Lic. Héctor Tulio Benzo; 4) que con motivo del fallecimiento de Teófilo Santos su referido hijo José de los Reyes Santos Jiménez, dirigió una instancia al Tribunal Superior de Tierras, el 21 de marzo de 1975 solicitando la determinación de herederos de su padre y la transferencia en su favor del indicado inmueble y el 22 de julio de 1975 el señor Luis Felipe Alcántara, dirigió también una instancia al mismo tribunal solicitando la transferencia en su favor de dicho inmueble, por haberlo adquirido de José de los Reyes Santos Jiménez por acto bajo firma privada del 7 de marzo de 1975, legalizado por el Notario Público del municipio de San Cristóbal Dr. Tulio Pérez Martínez y el 14 de junio de 1976 el actual recurrente Milton Bolívar Soto, dirigió una instancia al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original apoderado del conocimiento del caso solicitando también la transferencia en su favor del inmueble, alegando haberlo adquirido por compra que del mismo hiciera al adjudicatario Camilo F. Santana, según acto de fecha 28 de agosto de 1964, instrumentado por la Dra. Ana Teresa Pérez de Escobar, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; 5) que ni el adquirente en la subasta aludida señor Camilo F. Santana, ni el comprador de este y actual recurrente Milton Bolívar Soto, depositaron ni sometieron para fines de la transferencia correspondiente al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, la documentación correspondiente, o sea la sentencia de adjudicación dictada a favor del primero y la venta otorgada por éste al recurrente, alegando que no habían obtenido del notario comisionado la entrega del Certificado de Título que ampara dicho inmueble para la ejecución de la transferencia correspondiente; 6) que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original apoderado del asunto, como se ha dicho, dictó el 29 de julio de 1983 su Decisión No. 2, la que fue recurrida en apelación, como se ha expresado antes y decidió los recursos interpuestos por el Tribunal Superior de Tierras mediante su Decisión No. 7, del 11 de diciembre de 1985, con el dispositivo que se ha copiado precedentemente;

Considerando, que como la sentencia impugnada ha adoptado los motivos de la decisión de Jurisdicción Original, sin reproducirlos, resulta procedente examinar la primera, lo que al efecto procede hacer esta Corte, comprobando que en relación con los agravios formulados por el recurrente el referido tribunal expone lo siguiente: "Que en relación con las transferencias solicitadas, cabe advertir que debido a que tanto la solicitud del señor Luis Felipe Alcántara, como la del señor Milton Bolívar Soto, comprenden mejoras dentro del Solar No. 7 de la manzana No. 811 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, y que por su parte la señora Clementina Canela Peña, reclama la mitad del mencionado inmueble y de sus mejoras, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, por su Decisión No. 1, de fecha 18 de abril de 1978, ordenó la localización de las mejoras existentes en

este solar, operación que realizó el agrimensor José R. Ceara Viñas, inspector general de Mensuras Catastrales, haciendo constar en el croquis trazado al respecto, dos casas unidas por una pared, una de las cuales es de bloques, techo de concreto, de dos plantas, marcada con el No. 185 de la calle Eusebio Manzueta esquina La Guardia, y la otra también de bloques y techo de cemento, de una planta marcada con el No. 183, de la calle Eusebio Manzueta, de esta ciudad; que precisamente, el señor Luis Felipe Alcántara reclama la transferencia del referido solar, con todas sus mejoras, por medio del acto bajo firma privada de fecha 7 de marzo de 1975, legalizado por el Dr. Tulio Pérez Martínez, notario público del municipio de San Cristóbal, al señor José de los Reyes Santos Jiménez, heredero universal del finado Teófilo Santos, a cuyo nombre se encuentra registrado dicho inmueble; que es natural que cuando el señor Luis Felipe Alcántara realizó dicha compra, adquirió el derecho de propiedad sobre el solar completo y la totalidad de sus mejoras, y ello es así, porque a lo que se le llama casa marcada con el No. 183, por su misma construcción y disposición no es más que un anexo de la casa principal marcada con el No. 185, formando un solo bloque con esta casa, y además como ya se ha señalado, la única persona que figura como propietaria del solar en el certificado de título que lo ampara, es el finado Teófilo Santos; que por su parte el señor Milton Bolívar Soto solicita la transferencia de una porción de terreno de 9.70 metros de frente por 10 metros de fondo, y sus mejoras consistentes en un salón tipo comercial construido de blocks, techado de concreto armado y preparado para soportar un segundo piso, por compra que realizó mediante el acto bajo firma privada, de fecha 28 de agosto de 1974, legalizado por la Notaria Pública Dra. Ana Teresa Pérez de Escobar, al señor Camilo F. Santana, quien a su vez lo adquirió por haberle sido adjudicado por la sentencia dictada "por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional en audiencia de pregonos en fecha 14 de junio de 1971"; que la Dra. Ana Teresa Pérez de Escobar ha depositado en apoyo de las pretensiones de su representado, una serie de documentos demostrativos de todas las actividades relacionadas con la partición de los bienes e inmuebles de la comunidad matrimonial que existió entre el finado Teófilo Santos y Clementina Canela Peña, disuelta por el divorcio y que culminó en la adjudicación del citado inmueble a favor del señor Camilo F. Santana, explicando además los motivos y circunstancias que impidieron primero al adjudicatario y luego a su comprador, el señor Milton Bolívar Soto, solicitar al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, la inscripción de la sentencia de adjudicación, tratando de justificar el no haber cumplido con la obligación que pone a cargo del adjudicatario el artículo VII del cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones de la referida sentencia, dándole un plazo de 15 días a partir de la fecha de la adjudicación, para realizar dicha inscripción; *****que en el mencionado escrito, se alega que la sentencia de adjudicación tiene la autoridad de la cosa juzgada, pero como se ha afirmado, nuestra Suprema Corte de Justicia ha establecido que las sentencias de adjudicación no constituyen actos atributivos de propiedad, sino puramente declarativos de derecho, así como también, que la autoridad de una sentencia está sujeta a la condición de que sea oponible a la parte y que a falta de ello puede ser no acatada sin violar la cosa juzgada; que esta última situación se hace más patente en esta jurisdicción, en que se trata, como se ha señalado, de un tribunal especial que funciona bajo una ley también especial; que si en realidad la inscripción de la sentencia de adjudicación no se pudo realizar en el Registro de Títulos dentro del plazo que se le concedió para ello ni aún después, debido a que no se pudo conseguir el Certificado de Título, lo que debió haber hecho el adjudicatario, es dirigirse al Tribunal Superior de Tierras, solicitándole que ordenara la transferencia de los derechos adquiridos en virtud de la sentencia de adjudicación, previo requerimiento por dicho tribunal del Certificado de Título a quien lo tuviera, notificándole el interesado esta operación al Registrador de Títulos, y pidiéndole que se abstuviera de registrar cualquier documento hasta tanto el Tribunal Superior de Tierras dictara la resolución correspondiente, situación esta que prevee el mencionado artículo VII del cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones de la sentencia de adjudicación, cuando en su parte final dice: "En caso de que hubiere alguna novedad que conjurar, podría igualmente apoderar a la jurisdicción del Tribunal de Tierras, para hacerse expedir el certificado de título correspondiente"; que si el adjudicatario hubiere hecho esto, entonces si sus derechos hubieren sido oponibles a Luis Felipe Alcántara, quien en relación con el inmueble adjudicado es un auténtico tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, pero nada de esto se hizo; que por tales razones se impone rechazar la solicitud de transferencia formulada por el señor Milton Bolívar Soto, y por ende las conclusiones **** presentadas por la Dra. Ana Teresa Pérez de Escobar, por improcedentes y mal fundadas. Que por otra parte, la señora Clementina Canela Peña, se opone a las transferencias solicitadas y reclama el derecho de propiedad de la mitad del solar objeto de esta litis y sus mejoras, por el hecho de haber estado casada con el finado Teófilo Santos, y alega además la falsedad del testamento otorgado por dicho finado mediante el acto auténtico No. 11, de fecha 31 de mayo de 1963, pero si bien la señora Clementina Canela Peña y el finado Teófilo Santos estuvieron casados desde el 17 de junio de 1963 hasta la fecha de su divorcio el 2 de noviembre de 1967, el de cujus adquirió el solar en cuestión, el 28 de enero de 1950, por lo que este inmueble no pudo entrar en la comunidad matrimonial; que lo único que sí perteneció a dicha comunidad fue el salón comercial que ambos aceptaron que se vendiera en pública subasta, de la cual la señora Clementina Canela Peña, recibió en total RD\$300.00 de manos del finado abogado Dr. Quirico Elpidio Pérez; que en cuanto al alegato de falsedad del acto auténtico No. 11, que revocó el acto auténtico No. 22, de fecha 9 de diciembre de 1964, instrumentados ambos actos por el notario público, Lic. Tulio Benzo, por el último de los cuales el de-cujus legaba la mitad de sus bienes a la señora Clementina Canela Peña, ante este Tribunal no se ha aportado ninguna clase de prueba de la falsedad del mencionado acto auténtico de fecha 31 de mayo de 1967, por lo que hay que reconocerle todos sus efectos legales a dicho acto; y además por acto bajo firma privada de fecha 12 de abril de 1976, legalizado por el notario público Dr. Manuel Emilio Ledesma Pérez, la señora Clementina Canela Peña, declaró: "de manera formal y expresa que da su conformidad con todas sus consecuencias legales y virtualidad, a la venta otorgada en fecha 7 del mes de marzo de 1975, por el señor José de los Reyes Santos Jiménez, en su calidad de único heredero y beneficiario testamentario de su finado padre señor Teófilo Santos, sobre el solar No. 7 de la manzana No. 811 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, con todas sus mejoras y anexidades, consistentes principalmente en la casa No. 185 de la calle Eusebio Manzueta, de esta ciudad, construida de bloques de cemento, techada de concreto, de dos plantas con un salón anexo, por haber sido total, definitiva y completamente desinteresada por el señor Luis Felipe Alcántara, comprador de dicho inmueble; que, por lo tanto, cualquier derecho e interés que pudiera corresponderle, lo que

incluye cualquier derecho sobre la comunidad de bienes que existió entre ella y el finado Teófilo Santos, no obstante la revocación del testamento que le había sido otorgado por el mencionado finado Teófilo Santos, por acto No. 22 de fecha 9 del mes de diciembre del año 1964, instrumentado por el notario público Lic. Héctor Tulio Benzo, declara que es de la absoluta propiedad del repetido señor Luis Felipe Alcántara". Que como se ha señalado, de las tres inscripciones hipotecarias anotadas al dorso del Certificado de Título que ampara el mencionado solar No. 7, dos de ellas, una en primer rango por la suma de RD\$6,000.00 y la otra en segundo rango por la suma de RD\$2,500.00, figuran a favor de Luis Felipe Alcántara, por cesión de sus derechos que hiciera el acreedor originario Julio Ernesto Gómez, inscripciones hipotecarias estas, que al pasar el inmueble a ser propiedad de Luis Felipe Alcántara, carecen de objeto, mientras que la tercera inscripción hipotecaria, que es la hipoteca judicial por la suma de RD\$420.00 a favor del Dr. Julio O. Adames N., su beneficiario, declaró por acto bajo firma privada de fecha 5 de octubre de 1976, legalizado por la notaria pública Dra. Margarita Veloz Reyes, "que habiendo recibido del Lic. Quirico Elpidio Pérez B., el importe del estado de gastos y honorarios que dio lugar a dicho crédito privilegiado, requirió del Registrador de Títulos del Departamento de Santo Domingo, la radiación total y definitiva de dicha inscripción por haberse extinguido las causas que la motivaron";

Considerando, que los argumentos formulados por el recurrente de que le fue imposible obtener del notario comisionado en el proceso de partición del certificado de título relativo al inmueble, para junto con la sentencia de adjudicación dictada a favor de su vendedor depositarlos en el Registro de Títulos, a fin de que se le transfiriera el derecho de propiedad de dicho inmueble, carece de fundamento puesto que en esas circunstancias, bien pudo apoderar al Tribunal de Tierras para que en vista de las mismas ordenara las medidas que entendía procedente en el caso, incluyendo la transferencia del referido inmueble en su favor; que al no hacerlo y tornarse negligente dio oportunidad al hijo y legatario del finado señor Teófilo Santos, así como el causahabiente de éste a gestionar y obtener la determinación de herederos y la transferencia del inmueble a favor del último, solución que se impuso en razón de que la sentencia de adjudicación, tal como correctamente lo expresa el Tribunal a-quo no constituye un acto atributivo de propiedad, sino puramente declarativo de derecho; que además, para que las sentencias de adjudicación surtan efectos a favor del adjudicatario, deben ser inscritas en el Registro de Títulos correspondiente, formalidad que de no cumplirse, como ocurre en la especie, no la hace oponible a los terceros;

Considerando, que en la especie, la sentencia impugnada y los documentos del expediente ponen de manifiesto que el Tribunal a-quo, lejos de haber incurrido en los vicios y violaciones denunciados y alegados por el recurrente, procedió conforme a las leyes que correspondía aplicar en el caso; que asimismo, el fallo impugnado, que adoptó los motivos del Juez de Jurisdicción Original, contiene una exposición completa de los hechos y circunstancias de la causa, que han permitido a esta Suprema Corte de Justicia verificar que en la especie de que se trata, se hizo una correcta aplicación de la ley; que, en consecuencia, los medios del recurso carecen de fundamento y deben ser desestimados. Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Milton Bolívar Soto, contra la sentencia dictada por el Tribunal superior de Tierras, el 11 de diciembre de 1985, en relación con el solar No. 7, de la manzana No. 811, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. Juan A. Jáquez Núñez, abogado del recurrido, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. Firmado: Juan Guiliani Vólquez, Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez. Grimilda Acosta, Secretaria General. La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.