Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 6 de febrero de 2014.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Ramón R. De Jesús.
Abogado:	Lic. Ramfis Rafael Quiroz Rodríguez.
Recurrido:	Banco Central de la República Dominicana.
Abogados:	Licdos. José Fermín Mejía, José Luis Tavares, José Lorenzo Fermín Mejía, Alfredo J. Nadal, Licdas. Delfina López y Raysa Minaya Taveras.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 10 de agosto de 2016.

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 el recurso de casación interpuesto por Ramón R. de Jesús, dominicano, mayor de edad, Pasaporte núm. 112157563, domiciliado y residente en los Estados Unidos de América, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 6 de febrero de 2014, 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. Delfina López, por sí y por los Licdos. José Fermín Mejía, José Luis Tavares y Alfredo J. Nadal, abogados de la recurrida del recurrido Banco Central de la República Dominicana;

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 15 de abril de 2014, suscrito por el Lic. Ramfis Rafael Quiroz Rodríguez, abogado del recurrente Ramón R. de Jesús, 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 2 de junio de 2014, suscrito por los Licdos. José Lorenzo Fermín Mejía, José Luis Taveras, Alfredo J. Nadal y Raysa Minaya Taveras, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0244547-9, 095-0003181-1 y 095-0018275-4, respectivamente, abogados de la recurrida;

Que en fecha 15 de junio de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 8 de agosto de 2016, 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, al magistrado Robert C. Placencia Alvarez, Juez 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;

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;

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, en relación con la Parcela núm. 217-Ref.-B, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio y provincia de Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó su decisión núm. 20101258, de fecha 23 de septiembre de 2010, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: *"**Primero:** Acoge, en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto mediante la instancia depositada en la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, en fecha 19 de noviembre del 2010, por el Lic. Ramfis Rafael Quiroz Rodríguez, en representación del señor Ramón R. de Jesús, contra la sentencia núm. 201001258, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, en fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año 2010, con relación a Litis sobre Derechos Registrados en Reconocimiento de Derecho y Levantamiento de Oposición, de las Parcelas núms. 217-Ref. y 217-Ref.-B, del Distrito Catastral núm. 3, del Municipio y provincia de Puerto Plata; **Segundo:** Acoge, las conclusiones presentadas por los Licdos. José Lorenzo Fermín Mejía, José Luis Taveras, Alfredo J. Nadal y Raysa Minaya Taveras en representación del Banco Central de la República Dominicana, parte recurrida, por los motivos expuestos en los considerandos de esta sentencia; **Tercero:** Confirma, la decisión 20101258, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año 2010, con relación a Litis sobre Derechos Registrados en Reconocimiento de Derecho y Levantamiento de Oposición, de las Parcelas núms. 217-Ref. y 217-Ref.-B, del Distrito Catastral núm. 3, del Municipio y provincia de Puerto Plata; **Primero:** Rechaza, por los motivos de derechos expuestos precedentemente, la instancia en litis sobre derechos registrados (reconocimiento de derecho de propiedad y levantamiento de oposición), suscrita en fecha 18 de septiembre del año 2008, por los Licdos. Ramfis Rafael Quiroz Rodríguez y Rafael R. de Jesús, así como rechaza en todas sus partes las conclusiones que éste produjo en audiencia a través del Lic. Ramfis Rafael Quiroz Rodríguez; **Segundo:** Acoge, por considerarlas procedentes bien fundamentadas y justas, las conclusiones producidas en audiencia por la Licda. Anel Linet Mañon Reyes, por sí y por los Licdos. José Lorenzo Fermín Mejía, Fausto García y Herbert Carvajal, a nombre y representación del Banco Central de la República Dominicana, ratificada en el escrito justificativo de fecha 5 de marzo del año 2009; **Tercero:** Ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, cancelar por no existir ninguna razón de derecho que fundamente su mantenimiento, la anotación preventiva inscrita sobre los derechos registrados dentro de la Parcela núm. 217-Ref.-, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio y provincia de Puerto Plata, a favor del Banco Central de la República Dominicana, a requerimiento del Tribunal de Jurisdicción Original mediante certificación de fecha 23 de septiembre del año 2008; **Cuarto:** Condena al señor Ramón A. de Jesús, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Anel Linet Mañón Reyes, José Lorenzo Fermín Mejía, Fausto García Herbert Carvajal, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad";*

Considerando, que el recurrente propone como medios que sustentan su recurso los siguientes; Primer Medio: Violación al derecho de defensa; Segundo Medio: Mala interpretación de los hechos; Tercer Medio: Error de apreciación;

Considerando, que del desarrollo de los tres medios de casación los cuales se reúnen por conveniencia al estudio y solución del presente caso, el recurrente expone en síntesis, lo siguiente: a) que el Tribunal Superior de Tierra fundamentó su sentencia núm. 20140492 de fecha 6 del mes de febrero del año 2006, en el entendido de que la sentencia núm. 411 de fecha 26 del mes de diciembre del 2006, adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, sin tomar en cuenta que el Sr. Ramón R. De Jesús no fue parte, ni como demandante, ni como demandado, ni como interviniente, a sabiendas de que el mismo tiene derechos registrados dentro de la Parcela núm. 217-Ref-B, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio y Provincia de Puerto Plata, los cuales fueron adquiridos por compra en pública subasta por efecto de un embargo inmobiliario, por lo que esa sentencia no le es oponible, violando con esto, dicho tribunal, de forma grosera, irresponsable y parcializada el derecho de defensa del hoy recurrente; b) que el Sr. Ramón R. De Jesús es un comprador de buena fe y a título oneroso, pues no adquirió derechos como producto de una venta directa, sino por compra en pública subasta, por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata; c) que la sentencia de marras en uno de sus considerandos alega que la parte recurrente no aportó en justicia ningún documento, ni

mucho menos probó en audiencia los hechos alegados en su recurso, lo cual es totalmente falso; que los documentos aportados por el hoy recurrente por ante el tribunal a-quo no fueron tomados en cuenta;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere revelan los siguientes hechos; 1) que se trata de una litis sobre terreno registrado en relación a la Parcela núm. 217-Ref. y 217-Ref.-B; 2) que los derechos invocados por el Sr. Ramón R. De Jesús, hoy recurrente, sobrevienen de que el Sr. Pedro Pablo Santos, quien decía ser propietario, transfirió sus derechos a favor del señor Fulgencio Vásquez, quien a su vez otorgó en garantía hipotecaria a la Compañía Galba Comercial, S. A. y esta última embargo dichos derechos resultando el Sr. Ramón De Jesús adjudicatario, en virtud de la Sentencia núm. 3943 Bis, dictada en fecha 17 de septiembre de 1999, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata; 3) que el Banco Central de la República Dominicana hoy recurrido, dando cumplimiento a las disposiciones del artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras, dirigió una instancia en Litis sobre Derechos Registrados la cual fue inscrita en fecha 11 de noviembre de 1996 por ante el Registro de Títulos, por lo que para la época en que el Sr. Ramón R. De Jesús adquirió dichos derechos en pública subasta, ya pesaba sobre la porción de terreno la anotación de litis sobre derechos registrados; 4) que conforme a certificación anexa al expediente expedida en fecha 23 de enero del 2007, por la Licda. Evelyn Rivera de Finke, Registradora de Títulos del Departamento Judicial de Puerto Plata, según acto suscrito por el Notario Lic. Manuel Piña Mateo, inscrito en fecha 26 de agosto del 1999, fue reiterada la inscripción de la Litis sobre Derechos Registrados;

Considerando, que en los motivos de su decisión, el tribunal a-quo, expresa lo siguiente: "Que si bien es cierto, que de conformidad con las disposiciones del artículo 2268 del Código Civil, la buena fe se presume siempre, y que los terceros están protegidos bajo el tenor de dicho texto legal, no menos cierto es, que esta presunción es a condición de que los documentos que amparan el derecho, se haya obtenido regular y válidamente, no como producto de un fraude para despojar a su legitimo propietario de sus derechos; que en el caso de la especie, quedo demostrado en virtud de la Decisión núm. 411, dictada por este Tribunal Superior de Tierras en fecha 26 de diciembre del 2006, que adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, que los derechos adquiridos por el Señor Ramón R. De Jesús, sobrevienen de un fraude, y que para la fecha en que este adquirió dichos derechos en pública subasta pesaba sobre la porción en litis la anotación de Litis sobre Derechos Registrados, según Acto de fecha 11 de noviembre del 1996, a requerimiento del Banco Central de la República Dominicana.";

Considerando, que el tribunal a-quo sigue expresando en sus motivos, lo siguiente: "Que, conforme se comprueba por certificación anexa al expediente de que se trata, expedida en fecha 23 de enero del 2007, por la Licda. Evelyn Rivera de Finke, Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, según acto suscrito por el Notario Lic. Manuel Piña Mateo, inscrito en fecha 26 de agosto del 1999, fue reiterada la inscripción de la litis sobre derechos registrados; quedando claramente demostrado y comprobado, por las pruebas documentales que a la fecha en que el recurrente el señor Ramón R. De Jesús, adquirió la porción en litis, en esta se encontraba inscrita la misma en el Registro de Títulos; razón por la cual el recurrente no puede ser considerado tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe";

Considerando, que, contrariamente a los argumentos formulados por el recurrente de la instrucción del asunto, del examen y ponderación de la pruebas regularmente aportadas a los jueces del fondo, el Tribunal Superior de Tierras así como el Tribunal de Jurisdicción Original, pudieron comprobar, tal y como lo establece la decisión impugnada, que quedo demostrado, que la mencionada Decisión núm. 411, dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 26 de diciembre de 2006, ordena entre otras cosas cancelar las anotaciones de transferencias realizadas por los señores Rafael Alberto Cepeda, Pedro Manuel Castellanos, Francisco Alberto Monegro, Carlos Manuel Ortega, Pedro Pablo Santos, Silvio Rodriguez y Ángel Marcial Liriano, esto así en el entendido de que las mismas fueron obtenidas de manera fraudulenta, ya que el Banco Central de la República Dominicana ya había interpuesto una litis sobre derechos registrados en fecha 28 de octubre del 1996, la cual había sido inscrita en el registro de títulos el 11 de noviembre del mismo año; y al Señor Ramón R. De Jesús le fue adjudicado su "Derecho" en fecha 17 de septiembre de 1999 mediante sentencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata;

Considerando, que por lo anteriormente expuesto queda comprobado que al momento de ser interpuesta la

litis por el Banco Central de la República Dominicana, el Sr. Ramón R. De Jesús, no era propietario de los terrenos en cuestión, y fue años después de que ya se encontraba inscrita una anotación preventiva sobre la litis, que el señor Ramón R. De Jesús adquiere sus alegados "derechos", lo cual fue ignorado por la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia al momento de adjudicarle los derechos al hoy recurrente;

Considerando, que la inscripción de Litis sobre Derechos Registrado por ante el Registro de Títulos cumple como fin, el advertir a los terceros sobre la situación del inmueble, a fin de que este le sea oponible en los efectos que pudiera conllevar a la misma;

Considerando, que el hecho que la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia de Puerto Plata no observara que existía una inscripción de litis sobre derechos registrados sobre la parcela en cuestión la cual estaba siendo adjudicada al Sr. Ramón R. De Jesús, ésta inobservancia no puede en ninguna circunstancia lesionar el derecho de propiedad del cual goza el Banco Central de la República Dominicana;

Considerando, que el artículo 1599 del Código Civil Dominicano establece que: "La venta de la cosa de otro es nula y puede dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignora que fuese de otro"; que como en la especie se comprueba, que los derechos registrados a favor de los señores Rafael Alberto Cepeda, Pedro Manuel Castellanos, Francisco Alberto Monegro, Carlos Manuel Ortega, Pedro Pablo Santos, Silvio Rodríguez y Angel Marcial Liriano, (de donde devienen los derechos adquiridos del Sr. Fulgencio Vásquez, el cual los otorgó en garantía a la Cía. Galba Comercial y posteriormente traspasados al Sr. Ramón R. De Jesús, mediante embargo y sentencia de adjudicación), fueron adquiridos de manera fraudulenta, y que la posterior adquisición del Sr. Ramón De Jesús devino como consecuencia de un error de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Puerto Plata, la cual no observo que existía una inscripción en litis sobre derechos registrados interpuesto por el Banco Central de la Rep. Dom. propietario de la parcela en cuestión y realizó la adjudicación de dicho inmueble a favor del Sr. Ramón R. De Jesús, que con esto los derechos del propietario legítimo del inmueble, Banco Central de la República Dominicana no podían ser lesionados, sin embargo en éste sentido el tribunal a-quo debió establecer las pautas necesaria para que el entonces recurrido Sr. Ramón R. De Jesús, accionara mediante las vías correspondientes una justa reparación en daños;

Considerando, finalmente que del examen de la sentencia impugnada y de todo lo anteriormente expuesto, se comprueba, que la misma contiene motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican su dispositivo y una exposición de los hechos y circunstancias de la causa que han permitido a esta Corte verificar que los jueces del fondo hicieron en el caso una justa apreciación de los hechos y una correcta aplicación de la ley; que, en consecuencia, los medios propuestos carecen de fundamento y deben ser desestimados y en consecuencia procede rechazar el presente recurso.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ramón R. De Jesús, contra la sentencia dictada en fecha 6 de febrero de 2014, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en relación con la Parcela núm. 217-Ref y 217-Ref.-B, del Distrito Catastral núm. 3 del municipio y provincia de Puerto Plata; Segundo: 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 10 de agosto de 2016, años 173° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. Mercedes A. Minervino A. 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.