Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 4 de marzo de 2011.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Andrés Escarramán Hernández.
Abogado:	Lic. Fernando Ramírez Abreu.
Recurrido:	José Francisco Olalla Báez.
Abogados:	Licdos. Eduardo Mejía Rosario, Armando Ahmed Haddad y Hugo A. Rodríguez Arias.

TERCERA SALA.

Rechaza/Casa.

Audiencia pública del 22 de marzo de 2017.
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 el señor Andrés Escarramán Hernández, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 050-0008353-4, domiciliado y residente en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 4 de marzo de 2011, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Eduardo Mejía Rosario, por sí y por los Licdos. Armando Ahmed Haddad y Hugo A. Rodríguez Arias, abogados del recurrido señor José Francisco Olalla Báez;

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 29 de junio de 2011, suscrito por el Lic. Fernando Ramírez Abreu, Cédula de Identidad y Electoral núm. 050-0002011-4, abogado del recurrente, señor Andrés Escarramán Hernández, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 15 de diciembre de 2011, suscrito por los Licdos. Hugo A. Rodríguez Arias y Armando Ahmed Haddad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0094587-6 y 031-0398663-9, respectivamente, abogados del recurrido;

Que en fecha 9 de marzo de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 20 de marzo de 2017, 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 Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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;

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;

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 inscripción de venta, cancelación de título y pago de astreinte, en relación al Solar núm. 4, de la Manzana núm. 9, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, el Tribunal de Jurisdicción Original, dictó la sentencia núm. 2010-0159 de fecha 4 de mayo de 2010, cuyo dispositivo se describe en el de la sentencia impugnada; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "***1ro.*****:** *Se acoge en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto el 13 de mayo del 2010, suscrito por el Lic. Fernando Ramírez, actuando en nombre y representación del señor Andrés Escarramán Hernández, contra la decisión núm. 2010-0159 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 4 de mayo del 2010, con motivo de la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Inscripción de Venta) en el Solar núm. 4 de la Manzana núm. 9 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, por improcedente y mal fundado;* ***2do.:*** *Se confirma en todas sus partes la decisión anteriormente descrita cuya parte dispositiva es como se indica a continuación: "****Primero:*** *Acoger, como al efecto acoge, en cuanto a la forma y en cuanto al fondo la instancia introductiva depositada en la Secretaría común de los Tribunales de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria de La Vega, en fecha 22 de junio del año 2009, las conclusiones al fondo presentadas en audiencia y el escrito de motivación de las mismas recibido en fecha 19 de marzo del 2010, de los Licdos. Hugo A. Rodríguez Arias, Nereida Raquel Pichardo Mora, Hilario Paulino y Armando Haddad, a nombre y representación del señor José Francisco Olalla Báez, en nulidad de inscripción de venta referente al Solar núm. 4 de la Manzana núm. 9 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, por estar fundamentadas y amparadas en base legal;* ***Segundo:*** *Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones al fondo en audiencia de fecha 18 de febrero del año 2010, del Lic. Fernando Ramírez Abreu, por sí y por el Dr. Juan Francisco Hernández a nombre y representación del señor Andrés Escarramán, por improcedente, falta de fundamento y base legal;* ***Tercero:*** *Anular como al efecto anula, la inscripción del Acto de Venta de fecha 7 de junio del año 2004, realizado en el Registro de Títulos del Depto. de La Vega, en fecha 29 de abril del año 2008, inscrito en el libro de inscripciones núm. 021, folio 091, hoja 038, a favor del señor Andrés Escarramán Hernández, sobre el Solar núm. 4 de la Manzana núm. 9 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Jarabacoa, con una extensión superficial de 133-03 Mts2., adjudicando mediante sentencia civil núm. 723 del fecha 9 de noviembre del año 2006, a favor del señor José Francisco Olalla Báez;* ***Cuarto:*** *Se ordena a la Registradora de Títulos del Depto. La Vega, cancelar el Certificado de Título matrícula núm. 0300003789 expedido a nombre del señor Andrés Escarramán Hernández;* ***Quinto:*** *Se ordena a la Registradora de Títulos del Depto. La Vega, mantener vigente el Certificado de Título núm. 2007-487, expedido a nombre del señor José Francisco Olalla Báez, adjudicado mediante sentencia civil núm. 723, de fecha 9 de noviembre del año 2006;* ***Sexto:*** *Se ordena el desalojo del señor Andrés Escarramán Hernández, o abandonar de manera voluntaria el Solar núm. 4 de la Manzana núm. 9 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Jarabacoa, con una extensión superficial de 133.03 Mets2., y sus mejoras;* ***Séptimo:*** *Se condena al señor Andrés Escarramán Hernández, al pago de un astreinte de 1,000.00 por cada día de retardo en el abandono del indicado inmueble, una vez le sea notificada la sentencia por sobrevenir;* ***Octavo:*** *Se ordena la ejecución de la sentencia provisional y sin fianza no obstante cualquier recurso que contra ella se intente;* ***Noveno:*** *Se condena al señor Andrés Escarramán Hernández, al pago de las costas del procedimiento en provecho de los Licdos. Armando Abadd, Hugo Rodríguez Arias, Hilario Paulino y Nereida Raquel Pichardo, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad;* ***Décimo:*** *Se ordena a los Licdos. Hugo Rodríguez Arias, Nereida Raquel Pichardo, Hilario Paulino y Armando Abadd, notificar esta sentencia mediante ministerio de Alguacil al Lic. Fernando Ramírez Abreu, Dr. Juan Francisco Hernández y señor Andrés Escarramán Hernández, para su conocimiento y fines de lugar;* ***Décimo Primero:*** *Se ordena comunicar esta sentencia a la Registradora de Títulos del Depto. de La Vega, Dirección Regional de Mensuras Catastrales Depto. Norte y a las partes interesadas para su conocimiento y fines de lugar";*

Considerando, que el recurrente propone en su recurso de casación, los siguientes medios de casación: **Primer Medio**: Violación al artículo 127 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978; **Segundo Medio**: Falta de motivos y no valoración de las pruebas; **Tercer Medio**: Violación al principio constitucional de protección de la propiedad";

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, el recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: "que el Tribunal no podía ordenar en su decisión la ejecución provisional, puesto que no se trataba de una ordenanza de referimiento, ni que prescribiera medidas provisionales para el curso de un instancia, y ni ordena medida conservatorias, sino que resuelve en primer grado el fondo de la litis de que estaba apoderado el tribunal, lo que evidencia que una ejecución provisional implica el no cumplimiento del artículo 49 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario";

Considerando, que son ejecutorias de pleno derecho y a título provisional, las ordenanzas de referimiento y las decisiones que prescriben medidas provisionales para el curso de la instancia, así como las que ordenen medidas conservatorias, que fuera de estos casos, la ejecución provisional puede ser ordenada, a solicitud de las partes o de oficio, como potestativa del juez, quien la ordena cuando lo estime necesario con o sin constitución de fianza, pero a condición de que ella no esté prohibida por la ley, conforme lo estipula el artículo 128 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978; que el hecho de que los jueces del Tribunal Superior de Tierras confirmaran, entre otras cosas, el desalojo que había sido ordenado por el Juez de Primer Grado, así como la ejecución provisional de su decisión, actuó erróneamente, toda vez que, en materia inmobiliaria, la ejecución de las decisiones procede cuando la misma adquiere autoridad de cosa juzgada, a excepción de las dictadas en referimiento, y de las decisiones que prescriben medidas provisionales para el curso de la instancia; en el caso de desalojo la norma expresa del artículo 49 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, como requisito esencial para su ejecución, por lo que al ordenar el Tribunal a-quo la ejecución provisional de su decisión, en la que había ordenado un desalojo, incurrió en una inobservancia de dicha disposición legal, y de la regla general de que todo plazo para recurrir tiene efecto suspensivo de la ejecución de la decisión, como se deduce del artículo 113 de la Ley núm. 834 de 1978, que el plazo mismo del recurso ordinario suspende la ejecución, procede acoger el medio examinado, y casar la sentencia impugnada, exclusivamente en cuanto a la ejecución provisional de la sentencia impugnada, y sin envío, por no haber nada que juzgar en vista de que la ejecutoriedad ordenada en la misma ha perdido su efecto, ya que en materia inmobiliaria las sentencias recurridas en casación son suspensivas de pleno derecho, por aplicación del artículo 12 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en el desarrollo de los medios segundo y tercer reunidos por el recurrente, expuso, en síntesis, lo siguiente: " que el Tribunal a-quo cometió el mismo error que el Juez de Primer Grado al motivar su decisión, sin desarrollar ni someter, a su propia lógica y valoración, las pruebas aportadas, violentando el derecho de propiedad, pues ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, ya que ambas partes presentaron Certificados de Títulos y certificaciones en las que constaba las inscripciones de sus derechos sobre el mismo inmueble, hecho que no fue apreciado en primera instancia, ni estudiado en su justa extensión por el tribunal a-quo, en ponderación cuidadosa de las pruebas depositadas por la parte recurrente";

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada se infiere, que el recurrente en apelación, y recurrente en el presente recurso, expuso los fundamentos de su recurso, alegando lo siguiente: "a) que el juez de primer grado no realizó una descripción de los motivos que lo llevaron a la aceptación pura y simple de lo solicitado por la parte demandante, en la que su decisión se limitaba a describir los actos acontecidos antes y durante las audiencias celebradas; b) que no valoró las pruebas presentadas, de que la simple lista de las pruebas depositadas, no revelaba al juez en su obligación de acoger o rechazar uno o todos los medios de pruebas presentados, y no ponderó las pruebas de dos piezas fundamentales por la parte demandada, como lo fuera la Certificación de Título, matrícula núm. 0300003789, emitido por la registradora de títulos de La Vega a favor del señor Andrés Escarramán Hernández, y la certificación emitida por la misma registradora de fecha 21 de abril de 2009, en la que se establecen las diferentes cargas y gravámenes que afectaron a varias porciones de terrenos pertenecientes a una misma persona; c) que el juez de primer grado violentó el derecho de propiedad establecido en la Constitución, en su artículo 51, numeral 2, que establece que el Estado promoverá, de acuerdo con la ley de acceso a la propiedad, en especial a la propiedad inmobiliaria titulada";

Considerando, que el Tribunal a-quo para confirmar la sentencia de primer grado, expuso "que después de haber realizado un estudio pormenorizado de las piezas y documentos que componen el expediente en apelación,

como de la instrucción realizada tanto por el tribunal de primera instancia, verificó lo siguiente: a) que mediante sentencia núm. 723 del 9 de noviembre de 2006, dada por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, fue declarado adjudicatario del inmueble en litis al señor José Francisco Olalla Báez, en su totalidad con todas sus mejoras y anexidades, la cual fue transcrita en la Oficina de Registro de Títulos de La Vega, en fecha 20 de julio de 2007, bajo el núm. 1501, folio 376, del libro de inscripciones núm. 109, y que en ese sentido fue emitido el Certificado de Título núm. 2007-487, libro 51, folio 242; b) que en fecha 13 de febrero de 2008, la Oficina de Registro de Títulos de La Vega, expidió una certificación en la cual se establecía que el Solar núm. 4, de la Manzana núm. 9, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Jarabacoa, es propiedad del señor José Francisco Olalla Báez, y de que sobre el mismo no existía ningún gravamen; c) que en fecha 21 de abril de 2009, la Oficina de Registro de Títulos de La Vega, expidió una certificación, en la que se establecía una venta de fecha 7 de junio de 2004, inscrita el 29 de abril de 2008, en el libro 0201, folio 091, hoja 38, mediante el cual el señor José Miguel Báez Castillo (antiguo embargado), vendió a favor de José Andrés Escarramán Hernández, en el Solar núm. 4, de la Manzana núm. 9, de referencia, la cantidad de 133.03 metros cuadrados, y de que se expidió en virtud de esa venta, el Certificado de Título matrícula núm. 0300003789, libro 0201, folio 091, hoja 038"; que sobre tales verificaciones, el Tribunal a-quo, determinó, "que la decisión recurrida en apelación estaba ajustada a los cánones legales que rigen la materia, a la comprobación de que la venta a favor del señor Andrés Escarramán Hernández, fue inscrita con posterioridad a la inscripción de la sentencia de adjudicación que había traspasado el referido solar a favor de José Francisco Olalla Báez, y de que al momento de trasferir por venta el inmueble a su favor, ya había sido transferido a José Francisco Olalla Báez, lo que imposibilitaba a la Oficina de Registro de Títulos de La Vega expedir un Certificado de Título a nombre de Andrés Escarramán Hernández";

Considerando, que sobre los demás alegatos propuestos por el recurrente, en los medios segundo y tercero, y a las precedentes motivaciones dada por el Tribunal a-quo, esta Tercera Sala ha podido determinar, que es de jurisprudencia constante de que los actos traslativos a operaciones realizadas sobre terrenos registrados, no son oponibles a terceros por el simple hecho de ser formalizado y avalado en fecha cierta, sino que esa oponibilidad se produce desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente; que como en la especie el Acto de Venta de fecha 7 de junio de 2004 entre José Miguel Báez Castillo y José Andrés Escarramán Hernández fue sometido al Registro de Títulos el 29 de abril del 2008, resulta evidente que por ser de fecha posterior que fue sometido al registro, no le es oponible al señor José Francisco Olalla Báez, quién en fecha 20 de julio de 2007, sometió al Registro de Títulos de La Vega, la sentencia 723 del 9 de noviembre de 2006, que lo declaró adjudicatario del inmueble en litis, y le fue expedido el Certificado de Título núm. 2007-487, que lo amparaba como el propietario del inmueble adjudicado por sentencia a su favor, y sin que se demostrara ser un hecho controvertido la autoridad de cosa juzgada de la sentencia de adjudicación; que el sistema de registro, tiende a dar protección a aquel que ha registrado primero y en preferencia a los actos existentes fuera del ámbito registral, dado que lo no inscrito en principio no prevalece ante lo inscrito, en el caso que nos ocupa, el carácter de buena fe de los actos, en especifico el de compra a favor del señor José Andrés Escarramán Hernández, resulta irrelevante el hecho de que sea él un adquiriente de buena fe, pues el punto a resolver era cuál de los dos señores había sometido al registro los documentos que les daban titularidad de propietarios del solar de referencia, resultando por el examen realizado por el Tribunal a-quo al régimen tabular, que quien registró primero fue el señor José Francisco Olalla Báez, por lo que al tribunal valorar este aspecto, que era el determinante para la solución del caso, realizó una correcta aplicación de la ley; que además, la sentencia impugnada goza de una motivación suficiente y una descripción de las pruebas relacionada a los hechos, por tanto, procede rechazar los medios examinados, y por consiguiente, el recurso de casación;

Considerando, que conforme al párrafo segundo del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, "cuando la casación se funde en que la sentencia contra la cual se interpuso apelación, no estaba sujeta a este recurso, como también cuando sea pronunciada por contradicción de fallos, o en cualquier otro caso en que la casación no deje cosa alguna por juzgar, no habrá envío del asunto"; es importante precisar, que la sentencia recurrida en el presente recurso, se casa por vía de supresión y sin envío, de manera delimitada, en cuanto al aspecto a la ejecución provisional de la sentencia;

Considerando, que conforme al artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, "toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, sin embargo las costas podrán ser compensadas, en los casos del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual dispone, entre otras cosas, que los jueces pueden también compensar las costas, en el todo o en parte, si los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos, o cuando concedan un plazo de gracia a algún deudor".

Por tales motivos, **Primero**: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Andrés Escarramán Hernández, contra la sentencia dictada el 4 de marzo de 2011, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en relación al Solar núm. 4, Manzana núm. 9, del municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Casa la sentencia impugnada, por vía de supresión y sin envío, exclusivamente en lo concerniente a la declaración de ejecución provisional de la sentencia impugnada, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente decisión; **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 22 de marzo de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. Cristiana A. Rosario, 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.