SENTENCIA DEL 13 DE JUNIO DE 2012, NÚM. 35

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 9 de octubre de 2009.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	José Antonio Larrauri Caba y Wendy Gisselle Larrauri Caba.
Abogado:	Dr. Lionel V. Correa Tapounet.
Recurrida:	Angely Danela Tirado Sánchez.
Abogado:	Lic. Marcelino Paula Cuevas.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 13 de junio de 2012.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

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

Sobre el recurso de casación interpuesto por los señores José Antonio Larrauri Caba y Wendy Gisselle Larrauri Caba, dominicanos, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1475642-2 y 001-1314959-5, respectivamente, contra la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 9 de octubre de 2009, 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. Marcelino Paula Cuevas, abogado de la recurrida;

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 26 de noviembre de 2009, suscrito por el Dr. Lionel V. Correa Tapounet, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0379804-7, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone el medio que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 22 de diciembre de 2009, suscrito por el Lic. Marcelino Paula Cuevas, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 022-0003363-3, abogado de la recurrida Angely Danela Tirado Sánchez;

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;

Que en fecha 16 de mayo del 2012, esta Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Edgar Hernández Mejía, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una Lítis Sobre Derechos Registrados, correspondiente al apartamento No. 304, del Residencial Cesar Alexander I, construido dentro del ámbito del Solar No. 4, de la Manzana No. 2464, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, interpuesta por la señora Angely Danela

Tirado Sánchez, actual recurrida, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala 8 Liquidadora, quien dictó en fecha 17 de febrero de 2009, la Sentencia núm. 362, cuyo dispositivo consta en el cuerpo de la sentencia impugnada; b) que, sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de fecha 17 de febrero del 2009, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 9 de octubre de 2009 la sentencia, hoy impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Declara, regular en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo el Recurso de apelación interpuesto en fecha 10 de marzo de 2009, por los señores José Antonio Larrauri Caba y Wendy Gisselle Larrauri Caba, debidamente representados por su abogado constituido y apoderado especial, el Dr. Lionel V. Correa Tapounet, contra la Decisión No. 362, dictada en fecha 17 de febrero de 2009, por el Octavo Juez Liquidador del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en ocasión de Lítis sobre terreno registrado en el Solar No. 4, manzana No. 2464, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional (Apartamento No. 304, del Condominio Residencial Cesar Alexander I); **Segundo:** Confirma, en todas sus partes la decisión No. 362, dictada en fecha 17 de febrero de 2009, por el Octavo Juez Liquidador del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en ocasión de la Lítis sobre terreno registrado en el Solar No. 4, manzana No. 2464, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional (Apartamento No. 304, del Condominio Residencial Cesar Alexander I), cuya parte dispositiva dice así: "**Primero:** Rechaza en todas sus partes, las conclusiones vertidas en audiencia, por la Licda. Wendy Beltré Taveras, en representación de los señores José Antonio Larrauri Caba y Giselle Larrauri Caba, por los motivos expuestos precedentemente; **Segundo:** Acoge las conclusiones vertidas en audiencia, por el Lic. Marcelino Paul Cuevas, en representación de la señora Angely Danela Tirado Sánchez, por ser procedentes y estar amparadas en base legal; **Tercero:** Declara, a la señora Angely Danela Tirado Sánchez, tercero adquiriente de buena fe y a título oneroso del Apartamento No. 304, del Condominio "Residencial Cesar Alexander I", construido dentro del ámbito del Solar No. 4, manzana No. 2464, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional; **Cuarto:** Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: 1. Cancelar el Duplicado del Dueño de la Constancia Anotada de Unidad de Condominio en Certificado de Título No. 2000-9800, que ampara el derecho de propiedad del Apartamento No. 304, del Condominio "Residencial Cesar Alexander I", construido dentro del ámbito del Solar No. 4, manzana No. 2464, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 68.05 metros cuadrados, expedido a favor de los señores José Antonio Larrauri Caba y Wendy Gisselle Larrauri Caba; 2. Mantener con toda su fuerza y vigor jurídico la Constancia Anotada en el Certificado de Título No. 2000-9800 (Duplicado del Dueño), que ampara el derecho de propiedad del Apartamento No. 304, del Condominio "Residencial Cesar Alexander I", construido dentro del ámbito del Solar No. 4, manzana No. 2464, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 68.05 metros cuadrados, expedida a favor de la señora Angely Danela Tirado Sánchez. Haciéndose constar que dicho inmueble tiene la siguiente anotación: "Hipoteca en Primer Rango, a favor del Banco Popular Dominicano C. por A., por la suma de RD$200,000.00, inscrita el 18 de marzo del 2005. Deudor: Angely Danela Tirado Sánchez."; **Tercero:** Condena, a la parte recurrente, señores José Antonio Larrauri Caba y Wendy Gisselle Larrauri Caba, al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho del abogado de la parte recurrida, Lic. Marcelino Paula Cuevas.";

Considerando, que el recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, el siguiente medio: **Único Medio:** Violación al Principio IV de la Ley 108-05; Falta de Motivos, Falta de Base Legal, Inobservancia del artículo 90 de la Ley 108-05;

Considerando, que en el desarrollo del único medio de casación propuesto, los recurrentes alegan en síntesis: "a) que, la recurrida interpuso una Lítis sobre terrenos registrados en contra de los recurrentes, con relación al apartamento No. 304, del Residencial Cesar Alexander I, construido dentro del ámbito

del Solar No. 4, de la Manzana No. 2464, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, en razón de la intimación hecha por esto a los fines de que esta desocupara el inmueble de que se trata; b) que, la lítis concluyó con la Sentencia emanada por el tribunal de primer grado mediante la cual se comprobó que la recurrida era una adquiriente de buena fe y a título oneroso, por lo que sus derechos deben ser debidamente protegidos y validados; c) que, esta decisión fue recurrida en apelación por los hoy recurrentes y producto de este recurso, la Corte a-qua emitió el falló íntegramente copiado en el cuerpo de esta sentencia; d) que, continúan indicando los recurrentes que la Corte a-qua al confirmar en todas sus partes el contenido de la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, incurrió en la violación del Principio IV de la Ley 108-05, respecto del carácter imprescriptible del que goza el derecho de propiedad, así como también de las garantías que ofrece el Estado con relación a este derecho; e) que, la sentencia recurrida adolece también de vulnerar las disposiciones contenidas en el artículo 90 de la misma ley, que consagra el carácter convalidante y constitutivo de los derechos registrados, y que estos al igual que la recurrida tenían derechos registrados sobre ese inmueble, y que estos no podían ser revocados sin establecer previamente la causa para proceder como lo hizo.";

Considerando, que la Corte a-qua establece dentro de sus motivaciones en la sentencia impugnada lo siguiente: "a) que, fue apoderado para conocer un recurso de apelación en contra de la sentencia emitida por el tribunal de primer grado, mediante la cual se declaraba a la recurrida como tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso; b) que, la recurrida procedió a realizar el registro por ante el órgano competente del acto de venta consentido entre esta y la sociedad comercial Marjohn, C. por A., y que desconocía en ese momento que el inmueble que había adquirido estaba siendo objeto de un proceso ante los tribunales; c) que, al momento de ser expedida la correspondiente Constancia Anotada no se consignaron sobre estas cargas o gravámenes, por lo que se evidencia que el inmueble estaba en condiciones de ser adquirido libremente; d) que, la decisión que dictó el tribunal de primer grado contenía una buena, justa y correcta aplicación del derecho, por lo que procedió a confirmar en su totalidad las consideraciones contenidas en la sentencia de que se trata";

Considerando, que es de principio que esta Corte es de opinión que cuando una persona ha probado su buena fe al adquirir un inmueble, esta no puede ser eviccionada en sus derechos, ya que estos tienen la protección absoluta del Estado;

Considerando, que la Corte a-qua valoró el derecho registrado de la recurrida, el cual se había constituido con anterioridad a la inscripción realizada a favor de los recurrentes, por lo que la máxima jurídica primero en el tiempo primero en el derecho, es igualmente aplicable en materia inmobiliaria y registral, en consecuencia como los recurrentes ejecutaron el acto en que se sustentaba su derecho en el referido inmueble en fecha posterior, no se incurrió en las alegadas violaciones al Principio IV de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, como tampoco se vulneró el artículo 90 de la indicada ley, respecto del valor del registro de los derechos, ya que se estableció la prevalencia del derecho registrado a favor de la recurrida, toda vez que la inscripción del mismo fue realizada en fecha 18 de marzo de 2005, y la inscripción de los derechos a favor de los recurrentes operó luego de concluida la litís sobre derechos registrados tras la emisión de la correspondiente Constancia Anotada en fecha 10 de agosto de 2006 ;

Considerando, que de lo anteriormente expuesto y el examen de la sentencia muestra que no se ha incurrido en ninguno de los vicios y violaciones invocados por los recurrentes y que la misma contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que permite determinar que la Corte a-qua hizo en el caso de la especie una correcta aplicación de la ley, por lo que el recurso de casación de que se trata debe ser rechazado por improcedente e infundado;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores José Antonio

Larrauri Caba y Wendy Gisselle Larrauri Caba, en contra de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha 9 de octubre de 2009, en relación al apartamento No. 304, del Residencial Cesar Alexander I, construido dentro del ámbito del Solar No. 4, de la Manzana No. 2464, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas en provecho del Lic. Marcelino Paula Cuevas, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad;

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 13 de junio 2012, años 169° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Edgar Hernández Mejía. Grimilda Acosta, Secretaria General.

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

www.suprema.gov.do