Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 29 de junio de 2012.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Héctor Cabrera.
Abogados:	Dres. Bienvenido De Jesús Montero, Bienvenido Montero De los Santos y César A. Jacobo Guzmán.
Recurrida:	Ingrid Damaris Pérez Lorenzo.
Abogados:	Licdos. José Ramón Matos López y Víctor Beltré Melo.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 02 de marzo de 2016.
Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 29 de junio de 2012, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Héctor Cabrera, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-185678-1, domiciliado y residente en esta ciudad; quien tiene como abogados constituidos y apoderados a Bienvenido Montero De los Santos y César Augusto Jacobo Guzmán, dominicanos, mayores de edad, abogados de los Tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 001-0186844-6 y 001-0137237-3, respectivamente, con estudio profesional en conjunto abierto en 240-altos, avenida 27 de febrero esquina Juan de Morfa, de esta ciudad; donde el recurrente hace formal elección de domicilio para los fines del presente recurso;

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído: al Dr. Bienvenido De Jesús Montero, por sí y por los Dres. Bienvenido Montero De los Santos y César A. Jacobo Guzmán, quienes son los abogados de la parte recurrente, en la lectura de sus conclusiones;

Oído: al Licdo. José Ramón Matos López, por sí y por Víctor Beltré Melo, quien es el abogado de la parte recurrida, Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, en la lectura de sus conclusiones;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto: el memorial de casación depositado el 23 de agosto de 2012, en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente interpuso su recurso de casación, por intermedio de su abogado;

Visto: el memorial de defensa depositado el 21 de septiembre de 2012, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo de los Licdos. José Ramón Matos López y Víctor Beltré Melo, abogados constituidos de la parte recurrida, señora Ingrid Damaris Pérez Lorenzo;

Vista: la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un tercero recurso de casación que se interpone con motivo de la litis de que se trata, según lo dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 15 de julio de 2015, estando presentes los jueces: Julio César Castaños Guzmán, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte de Justicia y los jueces Blas R. Fernández Gómez, Juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; Vanessa Acosta Peralta, Jueza Presidenta Interina de la Tercera Sala del Tribunal Superior Administrativo y Dilcia Rosario Almonte, actual Jueza de la Primera Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional; asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Visto: el auto dictado el 25 de febrero de 2016, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Miriam Germán Brito, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Fran Euclides Soto Sánchez y Esther Elisa Agelán Casasnovas, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según las Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

Considerando: que la sentencia impugnada se origina en una litis sobre derechos registrados (Impugnación de deslinde y subdivisión) con relación a la parcela No. 38 del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, fundamentada en los hechos siguientes:

1) Por acto de venta bajo firma privada de 21 de octubre de 1987, legalizado por la Dra. Thelma Báez Bello, notario público de los del número para el Distrito Nacional, por la suma de RD$80,000.00, la Sra. Miami Ruiz de Madera, casada con el Sr. Manuel Osiris Madera Núñez, transfiere al Sr. Héctor Cabrera, lo siguiente: "El solar No. 12 y el solar No. 13 de la manzana D dentro de la parcela No. 38 parte del D.C. No. 4 del Distrito Nacional, en el sector Los Cerros de Arroyo Hondo;

2) Por acto bajo firma privada de fecha 9 de febrero de 1989 el Estado Dominicano formaliza la venta definitiva de los solares en cuestión con Héctor Cabrera, en relación con el solar No. 12, manzana No. 5033, del D.C. No. 1, del Distrito Nacional, con 735 metros cuadrados y el solar No. 12 de la manzana No. 5033, dentro de la parcela No. 38 parte del D.C. No. 4 del Distrito Nacional, en el sector Los Cerros de Arroyo Hondo;

3) Mediante acto bajo firma privada, de fecha 04 de noviembre del 1994, legalizado por la Dra. Cándida Álvarez Liranzo, el Estado Dominicano, transfiere a la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, la misma porción de terreno descrita en el numeral 4) previamente vendida en fecha 09 de febrero del 1989 al Sr. Héctor Cabrera (con relación al solar No. 12, manzana No. 5033, del D. C. No. 1, del Distrito Nacional, dentro de la parcela No. 38 parte del D.C. No. 4 del Distrito Nacional, en el sector Los Cerros de Arroyo Hondo);

4) Mediante resolución de fecha 5 de diciembre de 1997, el Tribunal Superior de Tierras, autoriza al agrimensor Joaquín Féliz Gatón Frías, a practicar los trabajos de deslinde de los derechos registrados a favor del Sr. Héctor Cabrera, resultando el solar No. 12, de la manzana 5033, del D. C. No. 1, del Distrito Nacional, con un área de 461.73 metros cuadrados y el solar No. 13, de la manzana 5033, del D. C. No. 1, del Distrito Nacional, con un área de 735.16 metros cuadrados;

5) Mediante resolución de fecha 20 de marzo de 1998, se aprueban los trabajos de deslinde presentados; resultando el solar No. 12 de la manzana 5033, del D.C. No. 1, del Distrito Nacional, con un área de 461.73 metros cuadrados y el solar No. 13, de la manzana 5033, del D.C. No. 1, del Distrito Nacional, con un área de 735.16 metros cuadrados;

6) En fecha 03 de septiembre de 1998, la señora Ingrid Damaris Pérez Lorenzo somete una instancia introductoria de litis sobre derechos registrados con relación al solar No. 12, manzana D, del D. C. No. 1 del

Distrito Nacional (parte de la parcela No, 38 del D. C. No. 4, del Distrito Nacional);

Considerando: que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella refiere consta que:

1) Con motivo de lo expuesto en el *"Considerando"* que antecede, resultó apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional;

2) En fecha 11 de marzo de 2004, el referido Tribunal dictó la decisión No. 06, cuyo dispositivo se copia en el de la sentencia impugnada por ante el Tribunal de alzada;

3) Con motivo del recurso de apelación interpuesto, intervino la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 09 de junio del 2005 y su dispositivo es el siguiente:

*"**1ro.:** Se declara inadmisible por tardío el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Bienvenido Montero de los Santos, en representación del Sr. Héctor Cabrera, contra la Decisión No. 8, de fecha 11 de marzo del 2004, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con los Solares Nos. 12 y 13, de la Manzana No. 5033, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, y Parcela No. 38, del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional; **2do.:** Ejerciendo las atribuciones de Tribunal revisor, confirma, en todas sus partes, la Decisión No. 8, de fecha 11 de marzo del 2004, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción original, en relación con los Solares Nos. 12 y 13, de la Manzana No. 5033, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente: Falla: Solar No. 12, Manzana 5033, D. C. No. 1, Distrito Nacional, Solar No. 13, Manzana 5033, D. C. No. 1, Distrito Nacional; **Primero:** Rechazar, como rechazamos, las conclusiones formuladas en audiencia por el Sr. Héctor Cabrera, por intermedio de sus abogados constituidos Dres. Bienvenido Montero De los Santos y Alba Luisa Beard, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Segundo:** Acoger, como acogemos, las conclusiones presentadas en audiencia por el Sr. Henry Lizardo Cabral y la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, por intermedio de su abogado Dr. Juan Bautista Luzón Martínez, por estar ajustadas a la ley; **Tercero:** Acoger, como acogemos, las conclusiones sostenidas por la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, en su escrito de fecha 3 de abril del 2003, por estar ajustadas a la ley; **Cuarto:** Declarar, como declaramos, anulada la resolución de fecha 20 de marzo del 1998, sobre los Solares Nos. 12 y 13, de la Manzana No. 3033, D. C. No. 1, del Distrito Nacional, y en consecuencia, sin efecto jurídico; **Quinto:** Disponer, como disponemos, la cancelación de los Certificados de Títulos Nos. 98-2877 y 98-2978, que corresponden a los Solares Nos. 12 y 13, Manzana No. 5033, D. C. No. 1, del Distrito Nacional, respectivamente; **Sexto:** Disponer, como disponemos, la comunicación de esta decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional";*

4) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 17 de enero del 2007, mediante la cual se casó la decisión impugnada, por haber incurrido en la violación de reglas procesales; que al efecto dispuso en su sentencia que:

"De conformidad con esa disposición legal, el plazo de un mes prescrito por el mismo, vencía en el caso de la especie, el día domingo 11 de abril del 2004; que como ese día no era laborable, el referido plazo se extendía hasta el día siguiente, o sea, hasta el lunes 12 de abril del mismo año, de conformidad con lo que establece el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil; que, como el recurrente interpuso su apelación en ésta última fecha, lo hizo en tiempo hábil; que al no entenderlo así, el Tribunal a-quo ha incurrido en las violaciones invocadas en el primer medio del recurso, por lo que el mismo debe ser acogido";

5) Para conocer nuevamente el proceso y dentro de los límites del envío fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual, como tribunal de envío, dictó sentencia, en fecha 26 de febrero de 2008; siendo su parte dispositiva:

*"Solares núms. 12 y 13 Manzana 5033 del Distrito Catastral núm. 1 Santo Domingo, Distrito Nacional: **Primero:** Acoger como al efecto acoge en cuanto a la forma y rechazar en cuanto al fondo, el recurso de apelación recibido por ante la Secretaría del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha siete (7) siete (7) del mes de abril del año dos mil cuatro (2004), contra la Decisión núm. ocho (8), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santo Domingo, en fecha once (11) del mes de*

marzo del año 2004, incoado por el Dr. Jesús Montero De los Santos, con relación a los Solares núms. 12 y 13, Manzana 5033 del Distrito Catastral núm. 1 de Santo Domingo, Distrito Nacional, en virtud de los motivos expuestos; ***Segundo:*** *Rechazar como al efecto rechaza, las conclusiones vertidas por el Dr. Bienvenido de Jesús Montero De los Santos, conjuntamente con el Lic. Fausto Mateo, en representación del Sr. Héctor Cabrera, con relación a los Solares 12 y 13, Manzana 5033 del Distrito Catastral núm. 1 de Santo Domingo, Distrito Nacional, en virtud de los motivos expuestos;* ***Tercero:*** *Acoger como al efecto acoge, las conclusiones vertidas por la Licda. Digna Celeste Espinosa Soto, por sí y por el Dr. Juan Bautista Luzón Martínez, en representación del Sr. Henry Ramón Lizardo Cabral y la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, con relación a los inmuebles de referencia, en virtud de los motivos expuestos;* ***Cuarto:*** *Confirmar, la Decisión núm. ocho (8) dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santo Domingo, en fecha once (11) del mes de marzo del año 2004, con relación a los Solares núms. 12 y 13 Manzana 5033 del Distrito Catastral núm. 1 de Santo Domingo, Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente reza así:* ***Primero:*** *Rechazar, como rechazamos, las conclusiones formuladas en audiencia por el Sr. Héctor Cabrera, por intermedio de sus abogados constituidos Dres. Bienvenido Montero De los Santos y Alba Luisa Beard, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal;* ***Segundo:*** *Acoger, como acogemos, las conclusiones presentadas en audiencia por el Sr. Henry Lizardo Cabral y la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, por intermedio de su abogado Dr. Juan Bautista Luzón Martínez, por estar ajustadas a la ley;* ***Tercero:*** *Acoger, como acogemos, las conclusiones sostenidas por la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, en su escrito de fecha 3 de abril de 2003, por estar ajustadas a la ley;* ***Cuarto:*** *Declarar, como declaramos anulada la resolución de fecha 20 de marzo de 1998, sobre los Solares núms. 12 y 13, de la Manzana núm. 5033 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, y en consecuencia, sin efecto jurídico;* ***Quinto:*** *Disponer, como disponemos, la cancelación de los Certificados de Títulos núms. 98-2977- y 98-2978, que corresponden a los Solares núms. 12 y 13, Manzana núm. 5033, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, respectivamente;* ***Sexto:*** *Disponer, como disponemos, la comunicación de esta decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional";*

6) Dicha sentencia fue recurrida en casación por segunda vez, dictando al respecto Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 17 de marzo del 2010, mediante la cual casó la decisión impugnada, por falta de base legal; consignando al respecto:

"En el último considerando de la página 33 de la sentencia impugnada el Tribunal a-quo expresa lo siguiente: "que con anterioridad a la solicitud de autorización del deslinde de fecha 17 de septiembre de 1997 para Héctor Cabrera, el Estado Dominicano había rescindido de pleno derecho los contratos de transferencia formalizados con dicho señor y ofreció restituirle los valores del precio de compra y en consecuencia pasa a venderle la porción de 756.41 metros cuadrados a la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo en fecha 4 de noviembre de 1994…"; que no obstante, esa afirmación del tribunal, no hay constancia alguna de la fecha, forma y mediante que acto el Estado Dominicano procedió unilateralmente a la rescisión de los contratos de ventas suscritos con el recurrente; que en tales condiciones la sentencia impugnada debe ser casada por falta de base legal.

7) A los fines de conocer del reenvío, fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual dictó la sentencia ahora impugnada, de fecha 29 de junio de 2012, con el dispositivo siguiente:

*"**1ro:** Acoger en cuanto a la forma por hacer sido interpuesto en tiempo hábil y conforme las reglas procesales que rigen la materia y rechazar en cuanto al fondo, por los motivos precedentemente expuestos, tanto el recurso de apelación interpuesto en fecha 07 de abril del 2004, depositado en la Secretaría en fecha 12 de abril del 2004, suscrito por el Dr. Bienvenido Montero De los Santos, en representación del Sr. Héctor Cabrera contra la decisión No. 8, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 11 de marzo del 2004, como las conclusiones presentadas en la audiencia celebrada por este Tribunal Superior de Tierras, el 31 de marzo de 2011, relativa a la litis sobre derechos registrados en relación con los solares Nos. 12 y 13 de la manzana No. 5033, del DC No. 1 del Distrito Nacional;* ***2.:*** *Acoger parcialmente, por los motivos precedentemente expuestos, las conclusiones*

presentadas en la audiencia del 31 de marzo del 2011, por el Lic. Edwin Beras Amparo, por sí y por los Licdos. Eugenio Francisco D´Aza, Porfirio A. Catano y Sofani Nicolás David, en representación del Estado Dominicano, a través de la Administración General de Bienes Nacionales, en relación con el presente recurso de apelación contra la decisión No. 8, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 11 de marzo de 2004, relativa a la litis sobre derechos registrados en relación con los solares Nos. 12 y 13, de la manzana 5033, DC 1, del Distrito Nacional; ***3ro.:*** *Acoger parcialmente, por los motivos precedentemente expuestos, las conclusiones presentadas en la audiencia del 31 de marzo del 2011, por la Licda. Digna Celeste Espinosa Soto, conjuntamente con el Lic. Víctor Mariano Beltré Melo, por sí y por el Dr. Juan Bautista Luzón, en representación de los Sres. Ingrid Damaris Pérez y Henry Lizardo, en relación con el presente recurso de apelación contra la decisión No. 8, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 11 de marzo de 2004, relativa a la litis sobre derechos registrados en relación con los solares Nos. 12 y 13, de la manzana 5033, DC 1, del Distrito Nacional;* ***4.:*** *Rechazar la solicitud en pago de costas, por aplicación del artículo 67 de la Ley 1542 de Registro de Tierras del 11 de noviembre del 1947 y sus modificaciones, por haber ingresado este expediente bajo la vigencia de dicha ley;* ***5.:*** *Confirmar con modificaciones, por los motivos precedentemente expuestos, la decisión No. 8, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 11 de marzo de 2004, relativa a la litis sobre derechos registrados en relación con los solares Nos. 12 y 13, de la manzana 5033, DC 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo regirá de la siguiente manera:* ***FALLA: Primero:*** *Rechazar, como rechazamos, las conclusiones formuladas en audiencia por el Sr. Héctor Cabrera, por intermedio de sus abogados constituidos Dres. Bienvenido Montero De los Santos y Alba Luisa Beard, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal;* ***Segundo:*** *Acoger, parcialmente, las conclusiones presentadas en audiencia por el Sr. Henry Lizardo Cabral y la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, por intermedio de su abogado Dr. Juan Bautista Luzón Martínez, por estar ajustadas a la ley;* ***Tercero:*** *Acoger las conclusiones sostenidas por la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, en su escrito de fecha 3 de abril del 2003, por estar ajustadas a la ley;* ***Cuarto:*** *Revocar la resolución de fecha 20 de marzo del 1998, que aprueba los trabajos de deslinde de dos porciones de terreno practicado por el agrimensor Joaquín Felix Gatón Frías dentro de la parcela No. 38, del DC 4, del Distrito Nacional, resultando los Solares Nos. 12 y 13, de la Manzana No. 5033, D. C. No. 1, del Distrito Nacional, a favor del Sr. Héctor Cabrera, con áreas de 735.16 metros cuadrados y 461 metros cuadrados respectivamente, así como los planos individuales y el expediente técnico relativo a los solares Nos. 12 y 13 de la Manzana No. 5033, D. C. No. 1, del Distrito Nacional;* ***Quinto:*** *Ordenar a la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente:* ***A)*** *CANCELAR el Duplicado del Dueño y el Certificado Original de Título No. 98-2977 (libro No. 1558, folio No. 96, hoja 126) que ampara el derecho de propiedad del solar No. 12, de la manzana No. 5033, del DC 1, del Distrito Nacional, expedido en fecha 24 de marzo del 1998, a favor del Sr. Héctor Cabrera, por 735.16 metros cuadrados;* ***B)*** *CANCELAR el Duplicado del Dueño y el Certificado Original de Título No. 98-2978 (libro No. 1558, folio No. 97, hoja 127) que ampara el derecho de propiedad del solar No. 13, de la manzana No. 5033, del DC 1, del Distrito Nacional, expedido a favor del Sr. Héctor Cabrera, por 461.73 metros cuadrados;* ***C)*** *CANCELAR la constancia anotada en el Certificado Original de Título No. 70-3879, qua ampara el derecho de propiedad de la parcela No. 38-parte, del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, expedida en fecha 27 de noviembre de 1997, en virtud de acto de venta de fecha 10 de agosto de 1994, otorgado por el Estado Dominicano, depositado e inscrito el 21 de octubre de 1997, bajo el No. 1363, folio 341, libro de inscripciones No. 162, a favor de los sres. Pedro J. González Cedano y Lucía M. Taveras de G., de generales anotadas, por una porción de 500 metros cuadrados;* ***D)*** *Expedir una constancia a ser anotada en el Certificado Original de Título que ampara el derecho de propiedad de la parcela No. 38, DC No. 4, del DN, por una porción de 461.73 metros cuadrados, a favor del Sr. Héctor Benjamín Cabrera Díaz, dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, cédula 223-0031201-8, cédula anterior No. 165678 serie 1era, domiciliado y residente en los Estados Unidos de América;* ***E)*** *Mantener con toda su vigencia y efecto jurídico la Constancia Anotada en el Certificado Original de Títulos No. 16213 que ampara el derecho de la Parcela 38, del DC No. 4, del DN, expedida el 15 de mayo de 1996, por una porción de 756.41 metros*

cuadrados, a favor de Ingrid Damaris Pérez, dominicana, mayor de edad, casada, empleada privada, portadora de la cédula no. 361570, serie 1era., domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; ***F)*** *Ordenar a la Oficina de Registro de Títulos del DN, radiar o cancelar cualquier inscripción de oposición, nota preventiva o precautoria, inscrita o registrada con motivo de la litis existente en relación con la parcela No. 34, del DC No. 4, del DN.;* ***Sexto****: ordenar a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, remitir a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, copia certificada de la presente decisión, anexándole el expediente técnico anexo al presente expediente, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; así como copia certificada de la presente decisión, a la oficina de Registro de Títulos del DN, anexándole los correspondientes duplicados del dueño y/o constancias anotadas anexos al presente expediente para su conocimiento, fines legales y reglamentarios correspondientes;* ***Séptimo:*** *Ordenar la notificación de esta sentencia a todas las partes interesadas, por acto de alguacil y a cargo de la parte más diligente;* ***Octavo:*** *Ordenar a la Secretaría de este Tribunal que proceda al desglose de oficio de los documentos o piezas que sean de interés de las partes, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada o que la parte perdidosa renuncie válidamente al ejercicio del recurso de casación contra esta sentencia;";*

Considerando: que la recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

*"****Primer medio****: Violación a la Constitución de la República;* ***Segundo medio:*** *Falta de base legal;* ***Tercer medio:*** *Desnaturalización de los hechos;* ***Cuarto medio:*** *Violación a la ley;*

Considerando: que, en el desarrollo de sus medios de casación, los que se reúnen para su solución, por así convenir al caso, el recurrente alega, en síntesis, que:

1) Cuando Bienes Nacionales le vendió a Ingrid Damaris Pérez Lorenzo los solares en cuestión eran propiedad de Héctor Cabrera, quien los había comprado y pagado en 1989; la rescisión de los contratos no se llevó a cabo como lo indica el artículo 1184, en tal sentido el propietario real de los solares 12 y 13 de la manzana No. 5033 es el Sr. Héctor Cabrera, pues Bienes Raíces vendió unos solares ajenos, tal como señala el artículo 1599 del Código Civil;

2) `Los jueces del Tribunal A-quo tomaron la decisión recurrida sin ninguna base legal, porque no hay prueba o constancia alguna de la fecha, forma y mediante qué acto el Estado Dominicano procedió unilateralmente a la rescisión de los contratos de ventas suscritos con Héctor Cabrera;

3) `El hecho de que el comprador Héctor Cabrera no haya registrado el contrato de venta en el Registro de Título primero que Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, no limita, suspende o aniquila su eficacia y oponibilidad entre las partes que lo suscribieron, el señor Héctor Cabrera y Bienes Nacionales; por tanto, al Bienes Raíces no rescindir el contrato como lo señala la ley vendió una cosa ajena y por lo tanto la venta es nula, según el artículo 1599 del Código Civil;

Considerando: que la sentencia recurrida establece en sus motivaciones:

"CONSIDERANDO: que es de principio que una vez un bien inmueble ingresa al patrimonio de una persona física o de una persona moral, debe haber una causa lícita que sirva de base, ya sea convencional, legal o judicial, lo cual no ha ocurrido en el caso de que se trata, para transferir ese bien inmueble del patrimonio de su propietario a un tercero; sobre todo, tratándose de derechos registrados; comprobándose por demás, como se ha expresado previamente, que en el presente caso no existe un acto en forma auténtica o bajo escritura privada, a tales fines, intervenido entre el Estado Dominicano y el Sr. Héctor Cabrera en relación con los derechos en discusión";

"CONSIDERANDO: en cuanto al conflicto generado por el hecho de que el Estado Dominicano a través de la Administración de Bienes Nacionales, transfiere una porción de terreno dentro de la parcela No. 38, del D. C. No. 4, identificada como solar No. 12, de la manzana 5033, del D. C. No. 1, del Distrito Nacional, a dos personas distintas, es decir, al Sr. Héctor Cabrera, mediante acto bajo firma privada de fecha 09 de febrero de 1989 y a la Sra. Ingrid

Damaris Pérez Lorenzo, mediante acto bajo firma privada, de fecha 4 de noviembre de 1994, este Tribunal Superior de Tierras es del criterio que la constancia anotada a mantener vigente es la expedida a favor de la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, ya que conforme la certificación expedida en fecha 13 de octubre del 2010, por la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, certifica que el acto de venta de fecha 04 e noviembre del año 1994, de que se trata, fue inscrito el día 15 de mayo de 1996, a las 12:00pm, según consta en el asiento original de la Constancia Anotada en el Certificado de Título, registrado en el Libro 1278, folio 248, volumen 2, hoja 109, mientras que el acto de venta de fecha 09 de febrero de 1989, mediante el cual el Estado Dominicano vende la misma porción de terreno al Sr. Héctor Cabrera fue depositado en la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 18 de junio de 1997 e inscrito en la misma fecha, bajo el número 652, folio 16, del libreo de inscripciones No. 159 y al mismo tiempo se fio constancia de venta anotada en certificado de Título 16-213, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional en fecha 25 de junio del 19997, criterio que tiene su base legal en las reglas establecidas en los artículos 185 al 188 de la Ley 1542 de Registro de Tierras, vigente a la fecha de la formación, depósito e inscripción de tales actos, que regulan fundamentalmente el principio de publicidad de los actos convencionales y judiciales relativos a derechos registrados, los que para hacerlos oponibles a terceros, deben someterse a las formalidades del registro en la oficina de Registro de Títulos territorialmente competente (…)";

"(…) que además en este aspecto, este Tribunal es del criterio que si bien es cierto que los artículos 1583 y 1584 de nuestro Código establecen el principio del consensualismo, es decir al tenor del primero interpartes "La venta es perfecta entre partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada", al estar los inmuebles registrados sometidos a un régimen de publicidad en la oficina de Registro de Títulos territorialmente competente, es a condición de que la documentación probatoria de la transferencia sea registrada en dicha Oficina de Registro de Títulos, con prioridad a la del registro de la venta de la misma porción de terreno a un tercero, por un mismo causante, es este caso el Estado Dominicano; en consecuencia, dándole preferencia al adquiriente que primero deposita y registra, aplicándose a la especie la máxima "prior in tempore, potior in iure", a favor de la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo y en contra del Sr. Héctor Cabrera; que es de principio que el derecho de propiedad está garantizado en el artículo 8, numeral 13 de la Constitución de la República Dominicana, vigente en esa fecha y que el Certificado de Título que ampara ese derecho hace prueba absoluta de su contenido; tal como establece la parte capital del artículo 192 de la Ley No. 1542, de Registro de Tierras, vigente en esa fecha, cuando expresa: Art. 192: El nuevo Certificado que se expida, así como cualquier anotación o registro que se verifique en un Certificado de Título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayan observado las formalidades legales precedentes, serán oponibles a todo el mundo, inclusive al Estado";

Considerando: que asimismo, consigna el Tribunal A-quo:

CONSIDERANDO: ´(…) en cuanto al conflicto generado por el hecho de que el Estado Dominicano a través de la Administración de Bienes Nacionales, transfiere una porción de terreno dentro de la parcela No. 38, del D. C. No. 4, identificada como solar No. 13, de la manzana 5033, del D. C. No. 1, del Distrito Nacional, a dos personas distintas, es decir, al Sr. Héctor Cabrera, mediante acto bajo firma privada de fecha 09 de febrero de 1989 y al Sr. Pedro J. González Cedano, mediante acto bajo firma privada de fecha 10 de agosto de 1994, este Tribunal Superior de Tierras es del criterio que la constancia anotada a mantener vigente es la expedida a favor del Sr. Héctor Cabrera, ya que conforme la certificación expedida en fecha 13 de octubre del 2010, por la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, certifica que el acto de venta de fecha 09 de febrero del 1989, de que se trata, fue depositado e inscrito el 30 de enero del 1996, bajo el No. 1703, folio 426, libro de inscripciones No. 143, a favor del Sr. Héctor Cabrera, de generales anotadas, por una porción de 466 metros cuadrados; mientras que mediante acto bajo firma privada de fecha 10 de agosto del año 1994, otorgado por el Estado Dominicano a favor del Sr. Pedro J. González Cedano, fue inscrito el día 21 de octubre del año 1997, a las 12:00 pm, según consta en el asiento original de la Constancia Anotada en el Certificado de Título, registrado en el Libro 1278, folio 248, volumen 4, hoja 049";

Considerando: que el examen del fallo impugnado pone de manifiesto que los jueces que lo dictaron, para fallar como al efecto fallaron, es decir, rechazando en cuanto al fondo el recurso de apelación de fecha 07 de abril de 2004, se fundamentaron en los motivos siguientes:

1. *"Conforme a la certificación expedida en fecha 13 de octubre de 2010, por la ofician de Registro de Títulos del Distrito Nacional relativa al origen de los derechos de la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, consistente en una porción de 756.41 mts cuadrados dentro del ámbito de la parcela No. 38 del D. C. No. 4 (solar 12 de la manzana D) se comprueba que la adquiere del Estado Dominicano, mediante acto de venta de fecha 4 de noviembre del 1994, inscrito el día 15 de mayo de 1996; mientras que el acto de venta de fecha 09 de febrero de 1989, otorgado por el Estado Dominicano, a favor del Sr. Héctor Cabrera, sobre estos mismos derechos, se inscribe en la Oficina de Registro de Títulos, el 18 de junio de 1997; es decir 1 año, 1 mes y 3 días después, en consecuencia, a favor de Ingrid Damaris Pérez y en contra de Héctor Cabrera se aplica el principio "primero en el tiempo, primero en derecho";*

2. De conformidad con el artículo 185 de la Ley No. 1542, de fecha 11 de octubre de 1947, sobre Registro de Tierras, aplicable al caso por haberse introducido e instruido bajo la vigencia de la misma, resulta que:

   "Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente;

3. *"Si bien es cierto que los artículos 1583 y 1584 de nuestro Código Civil establecen el principio del consensualismo, es decir, al tenor del primero inter parte "La Venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada", al estar los inmuebles registrados sometidos a un régimen de publicidad en la Oficina de Registro de Títulos territorialmente competente, es a condición de que la documentación probatoria de la transferencia sea registrada en dicha Oficina de Registro de Títulos, teniendo en el caso de la especie la particularidad de que una misma persona, en este caso el Estado Dominicano ha transferido los mismos derechos a dos personas distintas, aplicándose al caso de que se trata como se ha señalado la máxima latina Prior in tempore, potior iniure, que significa primero en tiempo primero en derecho";*

4. La parte interesada no ha aportado prueba que permita establecer con certeza que las partes intimadas y los colindantes fueron notificados de la fecha para la ejecución de los trabajos de mensura y/o de replanteo de los solares de que se trata; en ese sentido se ha pronunciado esta Corte de Casación, indicando que *"no basta para la aprobación de un deslinde con el que los trabajos realizados por el agrimensor autorizado los haya presentado con anterioridad a otros deslindes, sino que es necesario que haya cumplido con las formalidades exigidas por la ley, que cuando como en el caso de la especie, frente a la impugnación de un deslinde primeramente aprobado fue realizado sin citar a los condueños ni a los colindantes de las parcelas, y que además el mismo hizo sobre una porción de terreno que no estaba siendo ocupada por la deslindante, sino por otra persona, resulta evidente que la comprobación por el tribunal de tales irregularidades debe conducir al rechazamiento de los trabajos y a la revocación de la decisión que aprobó administrativamente los mismos";*

Considerando: que, es de principio que en materia de terrenos registrados, dueño no es el primero que compra, sino el primero que después de comprar válidamente registra en el Registro de Títulos correspondiente el acto de transferencia otorgado a su favor por el propietario vendedor;

Considerando: que en el caso de que se trata, fue comprobado que el acto de venta otorgado a favor del señor Héctor Cabrera, del 09 de febrero de 1989, fue registrado en junio de 1997; mientras que el acto de venta a favor de Ingrid Damaris Pérez Lorenzo fue registrado el día 15 de mayo de 1996;

Considerando: que el Tribunal A-quo no decidió que la venta entre el Estado Dominicano representado por Bienes Nacional y el Sr. Héctor Cabrera era nula, sino que, al ser registrada el 18 de junio de 1997, no era hasta dicha fecha, oponible a terceros;

Considerando: que el estudio del artículo 185 pone de manifiesto que los actos que tengan por objeto un terreno registrado no son nulos, ni dejan de tener valor jurídico entre las partes por el hecho de que los mismos no sean debida y oportunamente registrados en la oficina del Registro de Títulos correspondiente por los interesados,

sino que solamente surtirán efecto frente a los terceros desde el momento en que se practique su registro en la oficina correspondiente; en virtud de los principios que rigen el sistema Torrens;

Considerando: que, tomando en cuenta lo precedentemente expuesto, estas Salas Reunidas juzgan que los jueces del fondo, al fallar como lo han hecho, con base en los razonamientos contenidos en la sentencia y parte de los cuales han sido copiados, no han incurrido en las violaciones denunciadas por el recurrente en sus medios de casación, careciendo los mismos de fundamento; por lo que procede que los mismos sean desestimados;

Considerando: que el examen de la decisión impugnada y de los documentos a que la misma se refiere, pone de manifiesto que la sentencia recurrida contiene una adecuada relación de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que la justifican; lo que ha permitido a estas Salas Reunidas, como Corte de Casación, verificar que en el caso se hizo una correcta aplicación de la ley; por lo que, procede rechazar el recurso de casación de que se trata;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLAN:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por Héctor Cabrera contra la sentencia dictada por Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 29 de junio de 2012, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Condenan a la parte recurrente al pago de las costas y las distrae en favor de los señores José Ramón Matos López y Víctor Beltré Melo, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha veinticinco (25) de febrero del año dos mil dieciséis (2016); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Manuel R. Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar, Alejandro A. Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Robert C. Placencia Álvarez, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casasnovas y Francisco Ortega Polanco. 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.