SENTENCIA DEL 1RO. DE DICIEMBRE DE 2010, NÚM. 9

Sentencia impugnada:	Corte de Apelación de Montecristi, del 11 de marzo de 2004.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Félix Alberto Rojas Báez.
Abogados:	Dr. José D. Marcelino y Licdos. José Miguel Heredia, Ramón Helena Campos y Berman Q. Ceballos Leyba.
Recurrido:	Rafael Ernesto Peralta Martínez.
Abogados:	Licdos. Máximo Abreu Then y Ramón Estévez y Dr. Radhamés Estévez Aguilera Martínez.

SALA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 1ro. de diciembre de 2010.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Félix Alberto Rojas Báez, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0099552-1, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada en atribuciones civiles por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi el 11 de marzo de 2004, cuyo dispositivo se copia mas adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. José D. Marcelino, por sí y por los Licdos. José Miguel Heredia y Ramón Helena Campos, abogados de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Máximo Abreu Then, por sí y por el Dr. Radhamés Estévez Aguilera Martínez y el Licdo. Ramón Estévez, abogados de la parte recurrida, Rafael Ernesto Peralta Martínez;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República el cual termina así: "Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación de Montecristi de fecha 11 de marzo del año 2004";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 30 de abril de 2004, suscrito por los Dres. José Miguel Heredia, José Darío Marcelino Reyes, Ramón Helena Campos y el Licdo. Berman Q. Ceballos Leyba, abogados de la parte recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 3 de junio de 2004, suscrito por el Dr. Rhadamés Aguilera Martínez y los Licdos. Máximo Abreu Then y Juan Ramón Estévez, abogados de la parte recurrida Rafael Ernesto Peralta Martínez;

Vistos la Constitución de la República y los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de

1997, y los artículos 1, 5 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 24 de noviembre de 2010, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a la magistrada Eglys Margarita Esmurdoc, 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 núms. 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 24 de agosto de 2005, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo , Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de las demandas incidentales en nulidad de hipoteca judicial definitiva, nulidad de acta de embargo, nulidad de embargo inmobiliario e hipoteca judicial definitiva y anulación de procedimiento de embargo inmobiliario, incoadas por el señor Félix Alberto Rojas Báez, contra los señores Jaime de Jesús Gabino Díaz y Rafael Ernesto Peralta, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, dictó el 24 de octubre de 2003 una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Rechaza el medio de inadmisión propuesto por la parte demandada, por todas las razones expresadas; **Segundo:** Declara nulo el embargo inmobiliario practicado sobre la parcela núm. 112-B del Distrito Catastral núm. 6 del Municipio de Villa Vásquez, Provincia Montecristi, amparada bajo el certificado de titulo núm. 76, expedido por el Registrador de Títulos de Montecristi, mediante núm. 701-2003, de fecha 17 de julio de 2003, instrumentado por el Ministerial Ramón Villa Ramirez, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; **Tercero:** Ordena al Registrador de Títulos de Montecristi, la radiación y cancelación de la hipoteca judicial definitiva que grava la parcela 112-B del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Villa Vásquez, Provincia Montecristi, bajo el certificado de Títulos núm. 76 y 51 expedido por el mismo Registrador de Títulos de Montecristi, este último a favor del propietario y demandante Félix Alberto Rojas Báez; **Cuarto**: No se pronuncia la distracción de costas por las razones antes expuestas; b) que con motivo de la demanda en exclusión de inmueble embargado, intentada por el señor Félix Alberto Rojas, en contra del señor Rafael Ernesto Peralta Martínez, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, dictó la sentencia civil núm. 238-2003-00245, de fecha 23 de octubre del año 2003, cuya parte dispositiva es la siguiente: **Primero**: Rechaza la presente demanda en exclusión de inmueble embargado, incoada por Félix Alberto Rojas Báez, en contra del persiguiente Rafael Ernesto Peralta y el perseguido Jaime de Jesús Gabino Díaz Acosta, por los motivos antes expuestos; **Segundo**: No se pronuncia distracción de costas, por tratarse de un incidente contra embargo inmobiliario; c) que con motivo de la demanda incidental en reivindicación, intentada por el Licdo. Félix Alberto Rojas Báez, en contra de los señores Jaime de Jesús Gabino y Rafael Ernesto Peralta Martínez, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, dictó la sentencia civil núm. 238-2002-00246, de fecha 23 de octubre del año 2003, cuya parte dispositiva es la siguiente: **Primero**: Ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra el señor Jaime de Jesús Gabino Díaz, por no comparecer, no obstante estar legalmente citado; **Segundo**: Declara inadmisible la presente demanda incidental en reivindicación de la parcela núm. 112-B del D.C., núm. 6 del municipio de Villa Vásquez, incoada por el señor Félix Alberto Rojas, en contra de Jaime de Jesús Gabino y Rafael Ernesto Peralta Martínez, por las razones antes expresadas; **Tercero**: No se pronuncia las costas, por ser la demanda un incidente del embargo inmobiliario; d) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: **"Primero:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra del señor Jaime de Jesús Gabino Díaz, por no haber comparecido, no obstante estar legalmente citado; **Segundo**: Rechaza el medio de inadmisión propuesto por el señor

Félix Alberto Rojas Báez, en contra del recurso de apelación interpuesto por el señor Rafael Ernesto Peralta Martínez, por improcedente y mal fundado en derecho; **Tercero**: Fusiona los recursos de apelación incoados por los señores Rafael Ernesto Peralta Martínez y Félix Alberto Rojas Báez, en contra de las sentencias civiles que se describen en el cuerpo de la presente sentencia para una mejor solución de la cuestión litigiosa; **Cuarto**: Rechaza la excepción de nulidad invocada por el recurrente Ernesto Peralta Martínez, en contra de la sentencia civil 238-2003-00247, ya descrita en otro lugar de esta decisión, por improcedente y mal fundada en derecho; **Quinto**: En cuanto a la forma, declara bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por el señor Rafael Ernesto Peralta Martínez, en contra de la sentencia incidental núm. 238-2003-00247, de fecha 24 de octubre de 2003, dada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, por haberse ejercido en tiempo hábil y conforme a la ley; **Sexto**: Acoge parcialmente el medio de inadmisión propuesto por el señor Rafael Ernesto Peralta Martínez y en consecuencia, declara inadmisible la demanda en anulación de procedimiento de embargo inmobiliario contenida en el acto núm. 313-2003, de fecha 25 de septiembre del año 2002, del ministerial Luis Silvestre Guzmán y por consiguiente, también declara inadmisibles las conclusiones vertidas por el recurrido en esta Corte de Apelación, sobre dicha demanda y lo rechaza con relación a las demandas en nulidad de acta de embargo; nulidad de hipoteca judicial definitiva y nulidad de embargo inmobiliario, por las razones y motivos que se expresan en el cuerpo de la presente sentencia; **Séptimo**: Rechaza la excepción de nulidad propuesta por el señor Rafael Ernesto Peralta Martínez, también dirigida contra las demandas en nulidad de hipoteca judicial definitiva; nulidad de acta de embargo; nulidad de embargo inmobiliario y anulación de procedimiento de embargo, por improcedente y mal fundada en derecho; **Octavo**: En cuanto al fondo, esta Corte de Apelación obrando por autoridad propia y contrario imperio, dispones: a) Confirma los Ordinales Primero y Cuarto del dispositivo de la sentencia recurrida, es decir la núm. 238-2003-00247; b) Revoca en todas sus partes, los Ordinales Segundo y Tercero, del dispositivo de dicha sentencia y en consecuencia, rechaza las demandas incidentales en nulidad de hipoteca judicial definitiva, nulidad de acta de embargo y nulidad de embargo inmobiliario y ordena al Registrador de Títulos del Departamento Judicial de Montecristi, mantener con todos sus efectos jurídicos, la inscripción de la hipoteca judicial definitiva a cargo del señor Jaime de Jesús Gabino Díaz Acosta y a favor del señor Rafael Ernesto Peralta Martínez, sobre la parcela núm. 112-B del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Villa Vásquez, provincia de Montecristi; **Noveno**: En cuanto a la forma, se declaran buenos y válidos los recursos de apelación interpuestos por el señor Félix Alberto Rojas Báez, en contra de as sentencias civiles 238-2003-00245 y 238-2002-00246, ambas de fecha 23 de octubre del año 2003, dadas por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, por haberse hecho en tiempo hábil y conforme a la ley; **Décimo**: En cuanto al fondo, rechaza dichos recursos de apelación y confirma en todas sus partes las sentencias recurridas, por las razones y motivos que se exponen en el cuerpo de la presente sentencia; **Undécimo**: Se comisiona al ministerial Ramón Villa Ramírez, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, para la notificación de dicha sentencia, al defectuante Jaime de Jesús Gabino Díaz Acosta";

Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone el siguiente medio de casación: "**Primer Medio:** Violación a las formas; **Segundo Medio**: Desnaturalización de los hechos; **Tercer Medio:** Violación a la ley; **Cuarto Medio**: Falta de base legal;

Considerando, que en su primer medio el recurrente sustenta, básicamente, que la Corte de Apelación de Montecristi, que conoció los tres recursos de apelación en discusión, estuvo regularmente constituida y compuesta por los magistrados Dr. Humberto Antonio Santana Pión quien la presidió, la Lic. Arleny Miguelina Cabral Then y Dr. Juan Darío Dorrejo Espinal, asistidos del secretario Francis A. Peña Sabés; que en la primera página de la sentencia recurrida se señala que el tribunal fue presidido por el Dr. Juan

Darío Dorrejo Espinal, y compuesto por la Lic. Arleny Miguelina Cabral Then y el Dr. Francisco de Borja Carrasco Regalado, excluyéndose al Dr. Humberto Antonio Santana Pión; que el secretario de dicha Corte emitió una copia certificada de las actas de las audiencias celebradas por ese tribunal en fechas 18 de noviembre y 8 de diciembre de 2003, donde se hace constar los nombres de los jueces que integraron el tribunal, encabezados por el Lic. Humberto Antonio Santana Pión; que el articulo 138 del Código de Procedimiento Civil establece que el presidente, los jueces y el secretario firmaran la sentencia, tan pronto como se redacte; y se hará mención al margen de la hoja de audiencia de los jueces y del fiscal que hubiesen asistidos: ésta mención se firmará por el presidente y el secretario; que en el caso, el Honorable Magistrado Humberto Antonio Santana Pión, quien presidió el tribunal que dictó la sentencia impugnada, no firmó dicha sentencia, culminan los alegatos de este medio;

Considerando, que el artículo único de la Ley 684, del 24 de mayo de 1934, sustitutiva del artículo 166 de la Ley de Organización Judicial, dispone que "Cuando por causa de inhabilitación, renuncia, traslado, destitución, muerte o cualquier otro motivo justificado, los jueces que conocieron de un asunto judicial en materia civil, comercial o administrativa, en cualquier tribunal de la República, no pudieren fallarlos, los jueces que los sustituyan tienen capacidad legal para decidirlo, en cuanto esté en estado, a su juicio, de ser juzgado sin nueva audiencia, siempre que haya quedado constancia escrita de las conclusiones y defensas de las partes, de las declaraciones de testigos y de cualesquiera otros elementos que puedan influir en el fallo"; que el párrafo agregado al artículo único de la mencionada Ley 684 de 1934, por la Ley 926, del 21 de junio de 1935, tal como fue reformado por el artículo segundo de la Ley 294, del 30 de mayo de 1940, dispone, por una parte, que "En caso de que un tribunal colegiado, después de haberse conocido de un asunto no hubiere la mayoría requerida para su deliberación y fallo, inclusive cuando haya casos de empate, los jueces que no hubiesen integrado el tribunal cuando se conoció la causa y que no se hayan inhibido o no hayan sido recusados, serán llamados por auto del Presidente, para dichos fines de deliberación y fallo";

Considerando, que, en la especie, el recurrente se ha limitado alegar que el juez que presidió las audiencias donde se conocieron los recursos de apelación que dieron origen a la sentencia hoy impugnada, no firmó dicha decisión; que las señaladas disposiciones son aplicables al caso, ya que el asunto de que se trata es materia civil, pero, además, la ley no exige en ningún caso que el auto por el cual se llama a un juez para integrar la Corte sea notificado a las partes; que, en tales condiciones, la sentencia recurrida no ha incurrido en la violación denunciada en el medio que acaba de ser examinado, por lo que el mismo debe ser desestimado;

Considerando, que el recurrente aduce en su segundo medio de casación, en resumen, que la corte a-qua cambia y omite hechos de la causa que favorecen los intereses de Rafael Ernesto Peralta Martínez, entre los cuales tenemos los siguientes: 1) cheque mediante el cual el comprador pago al vendedor el precio del inmueble, en este sentido, la Corte actuante, en la página 18 de su sentencia señala que el comprador depositó fotocopia de ese documento y no hace ningún otro comentario; que nada es más incierto, ya que se depositó copia equivalente a original, previa exhibición del mismo al secretario de la Corte (cambio de los hechos). La Corte no señala que dicho documento fue debidamente cobrado, y endosado por el beneficiario y vendedor, y que además tiene fecha 3 de febrero de 1998, que es la misma fecha en que se convino el contrato de venta entre el vendedor y el comprador (omisión de hechos); que todo eso significa que el comprador pagó el precio de la cosa mucho tiempo antes de que se instrumentara el pagaré notarial entre el prestamista y el prestatario, de que se produjera el embargo y de que se produjera la inscripción de la hipoteca judicial definitiva a cargo del vendedor; que la corte a-qua soslayó en los considerandos contenidos en su sentencia que el recurrente tiene la ocupación pacífica del inmueble desde el año 1990, primeramente como arrendatario y desde el año 1998 como propietario,

bajo esta última condición 3 años y 11 meses antes de convenido el supuesto pagaré entre Rafael Ernesto Peralta Martínez y Jaime de Jesús Gabino Díaz;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza; que sólo las desnaturalizaciones que hubiesen podido influir en lo decidido por la sentencia atacada en casación, podrían conducir a la anulación del fallo del cual se trate; que el estudio de la sentencia impugnada y de los documentos anexos al expediente, ponen de manifiesto que, en el presente caso, las desnaturalizaciones que se alegan, relativas al pago total e inmediato del precio de la venta hecho por el comprador Félix Alberto Rojas Báez, y a la ocupación pacífica ininterrumpida de éste en el inmueble objeto del litigio, no tienen nada que ver con las bases del fallo impugnado; que, por consiguiente, todo lo argüido por el recurrente en el medio bajo estudio carece de fundamento, por lo que dicho medio debe ser rechazado;

Considerando, que el recurrente en el tercer medio de su recurso alega, en síntesis, que el artículo 3 de la Ley sobre Procedimiento de Casación establece, como causa de apertura de este recurso, la violación a las normas jurídicas emanadas del Poder Legislativo; que en el sentido amplio de este concepto hay que convenir sin discusión alguna que también hay violación a la ley cuando no se respetan los criterios jurisprudenciales emanados de la Suprema Corte de Justicia; que la corte a-qua nunca ponderó, en ninguna de las páginas de su sentencia, los méritos que les fueron sometidos mediante jurisprudencia relativa al comprador de buena fe (sentencia del 13 de febrero de 2002, núm. 14, B.J. 1095); que ésta histórica y fenomenal jurisprudencia tiene una situación de identidad perfecta al caso del señor Félix Alberto Rojas Báez; que la corte a-qua ha sido irreverente al no ponderar en su sentencia criterios jurisprudenciales que le fueron sometidos a su consideración, y en el sentido de la incorrecta interpretación y aplicación que ha hecho del artículo 728 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que si bien la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia contribuye eficázmente a la unificación de los criterios jurídicos sobre la correcta aplicación de la ley, emanados de los tribunales de justicia, y sirve de orientación plausible a las corrientes de interpretación judicial de las leyes, la violación de una jurisprudencia no es, en el estado actual de nuestro derecho positivo, motivo de casación, la cual, aun constante, es susceptible de ser variada; que, en todo caso, sólo las reglas de derecho en que ellas se funda, supuestamente infringidas, son las que deben ser invocadas en apoyo de un recurso de casación, por lo que el referido medio debe ser desestimado por carecer de fundamento;

Considerando, que en su cuatro y último medio el recurrente alega, fundamentalmente, que la jurisprudencia designa como carente de base legal la sentencia viciada por una exposición incompleta de los hechos de la causa que no permita a la Suprema Corte de Justicia ejercer su poder de verificar si, en la especie, el tribunal ha hecho o no una correcta aplicación de la ley; que el hecho de que el contrato de venta convenido entre Jaime de Jesús Gabino Díaz Acosta y Félix Alberto Rojas Báez haya sido registrado indebidamente en el Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas, no aniquila el derecho de propiedad del comprador, cuando éste derecho se halla justificado por otros medios exactos: comprador a título oneroso, de buena fe y ocupación permanente y pacífica de la cosa; que a pesar de lo improcedente que pudiera ser el registro del contrato de venta en el Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas, el mismo se hizo muchos años antes de que se trabara el embargo sobre el inmueble objeto del contrato, lo que indica que no hubo mala fe en este registro, simplemente con él no se le dio fecha cierta a dicho contrato; que ignoró la Corte que la venta operó tres años y once meses antes de que se instrumentara el supuesto pagaré notarial entre Rafael Ernesto Peralta Martínez y su embargado Jaime de Jesús Gabino Díaz; que, asimismo, ignoró que Félix Alberto Rojas Báez pagó el precio de la venta el mismo día que se convino el contrato de venta, mediante un cheque girado a

favor del vendedor, el cual fue cobrado por dicho vendedor; que la corte a-qua no le dio ninguna importancia a que la jurisprudencia del comprador de buena fe que le fue sometida, entre otras cosas, establece que por el hecho de no haberse sometido una venta a la formalidad del registro de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras, la misma no debe surtir efecto cuando el comprador es de una buena fe y a título oneroso;

Considerando, que en el fallo atacado se establece lo siguiente: "Que son hechos ciertos, establecidos mediante la documentación aportada por las partes al tribunal, que el 17 de julio de año 2003, cuando fue inscrita en el Registro de Títulos de Montecristi la venta que operó la transferencia del derecho de propiedad de la parcela núm. 112-B, del D. C. 6, de Villa Vásquez, a favor del señor Félix Alberto Rojas Báez, ya había sido inscrita en fecha 23 de mayo de 2003, una hipoteca judicial definitiva sobre dicha parcela, como garantía de un crédito de RD$2,480,000.00 (dos millones cuatrocientos ochenta mil pesos) que adeuda el señor Jaime de Jesús Gabino Díaz Acosta, propietario anterior, al hoy recurrente; que la referida venta también había sido objeto de otro registro en fecha 29 de julio del año 1999, en la Dirección de Registro Civil de la Conservaduría de Hipoteca de Santo Domingo; que como se advierte, en la especie, se trata de un inmueble debidamente registrado; que con antelación al registro de la venta en el Registro de Títulos de Montecristi, ya se encontraba inscrita una hipoteca judicial definitiva a favor del señor Rafael Ernesto Peralta Martínez, de donde resulta que el mismo tiene un derecho real accesorio sobre dicho inmueble, que puede perseguir independientemente de que la propiedad del inmueble haya sido desplazada o no, por ser este un derecho in rem" (sic);

Considerando, que del estudio del fallo recurrido y de la documentación que lo acompaña se puede inferir que: a) los señores Jaime de Jesús Gabino Díaz Acosta y Félix Alberto Rojas Báez suscribieron en fecha 3 de febrero de 1998, un contrato de venta mediante el cual el primero le vende al segundo la parcela núm. 112-B, del D. C. 6, de Villa Vásquez, el mismo fue registrado en el Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas el 29 de julio del año 1999; b) mediante el pagare notarial fechado Jaime de Jesús Gabino Díaz Acosta se reconoce deudor de Rafael Ernesto Peralta Martínez por la suma de RD$2,480,000.00; c) en virtud del citado pagaré Rafael Peralta Martínez inscribió una hipoteca judicial definitiva sobre dicha parcela el 23 de mayo de 2003; d) en fecha 17 de julio de año 2003, Félix Alberto Rojas Báez inscribe en el Registro de Títulos de Montecristi, la referida venta que habría de transferirle el derecho de propiedad de la señalada parcela núm. 112-B, del D. C. 6, de Villa Vásquez;

Considerando, que de conformidad con el artículo 185 de la Ley sobre Registro de Tierras, después que un derecho ha sido registrado, cualquier acto que se relacione con este derecho sólo producirá efecto desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente;

Considerando, que, siendo esto así, el actual recurrente debió, y no lo hizo, registrar sus derechos en la Oficina del Registrador de Títulos de Montecristi para dar validez a su contrato de compraventa, y hacerlos oponibles a los terceros; que la transcripción de dicho documento de venta hecha por él en la Conservaduría de Hipoteca es frustratoria, por cuanto según el artículo 186 de la Ley de Registro de Tierras, después de la expedición del primer Certificado de Título todos los documentos que contengan operaciones con el terreno así registrado deben ser presentados al Registrador de Título correspondiente para su registro; que es ahí, en la oficina de este funcionario, en donde los interesados deben informarse de los derechos que tratan de adquirir, de hipotecar, o realizar cualquier otra operación, y no en la Conservaduría de Hipoteca, oficina en la que sólo se transcriben o inscriben los derechos que no ha sido aún registrados;

Considerando, que el régimen de la propiedad inmobiliaria regido por la Ley de Registro de Tierras

núm. 1542 de 1947, establece un sistema de publicidad real, que otorga al propietario un título inatacable y definitivo que consagra y prueba erga omnes su derecho e interés sobre un inmueble, sistema que sustituyó el llamado régimen de publicidad personal, regido por el Código Civil; que, por aplicación de estos principios, el artículo 174 de dicha ley establece que no habrá hipotecas ocultas en los terrenos registrados conforme a sus disposiciones; que, encontrándose el derecho de propiedad del vendedor amparado por un certificado de título expedido en ejecución de las citadas disposiciones de la Ley de Registro de Tierras, se hizo evidente al momento de proceder a hacerse la transferencia al comprador, actual recurrente, que dicho inmueble se encontraba gravado por una hipoteca inscrita, registrada o anotada en la Oficina del Registrador de Títulos de Montecristi, en cumplimiento con la exigencia contenida en la parte final del artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras, que ordena al Registrador de Títulos hacer la anotación al dorso del Certificado Original del Título y de los duplicados existentes, por lo que el medio que se examina carece de pertinencia debe ser desestimado y, en consecuencia, el recurso de casación;

Considerando, que el examen del fallo atacado pone de manifiesto que la corte a-qua expuso en el mismo una completa y clara relación de los hechos de la causa, dando en su sentencia motivos suficientes y pertinentes que justifican la decisión adoptada por ella, que han permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se hizo una correcta aplicación de la ley;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Félix Alberto Rojas Báez, contra los ordinales sexto, octavo y décimo del dispositivo de la sentencia civil núm. 235-04-00031-bis, del 11 de marzo de 2004, dictada en atribuciones civiles por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi, cuyo dispositivo se copia de manera íntegra en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en provecho del Lic. Máximo Abreu Then y del Dr. Rhadamés Aguilera Martínez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en su audiencia pública del 1ro. de diciembre de 2010, años 167º de la Independencia y 148º de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada 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