Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 29 de junio de 2012.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Henry Ramón Lizardo Cabral.
Abogados:	Licda. Digna Celeste Espinosa Soto y Dr. Juan Bautista Luzón Martínez.
Recurridos:	Ingrid Damaris Pérez Lorenzo y Héctor Cabral.
Abogados:	Dres. José Ramón Matos López, Víctor M. Beltré Melo, Bienvenido Montero De los Santos y Lic. César Augusto Jacobo Guzmán.

SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 03 de diciembre de 2014.

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:

Henry Ramón Lizardo Cabral, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0083482-2, domiciliado y residente en la manzana D No. 13, del sector Los Cerros de Arroyo Hondo, de esta ciudad; quien tiene como abogados constituidos y apoderados a la Licda. Digna Celeste Espinosa Soto y al Dr. Juan Bautista Luzón Martínez, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 001-0726462-4 y 001-0075299-7, con estudio profesional abierto en común en la avenida Francia No. 103 (altos) del sector de Gazcue, de esta ciudad;

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

Oído: a los Dres. José Ramón Matos López y Víctor M. Beltré Melo, en representación de la co recurrida Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, y al Dr. Bienvenido Montero De los Santos y al Licdo. César Augusto Jacobo Guzmán, en representación del co recurrido Héctor Cabral;

Oído: el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto: el memorial de casación depositado el 27 de agosto de 2012, en la Secretaría de la Suprema Corte de

Justicia, mediante el cual el recurrente interpuso su recurso de casación, por intermedio de sus abogados;

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 Dres. Víctor Mariano Beltré Melo y José Ramón Matos López, abogados constituidos de la co recurrida, Ingrid Damaris Pérez Lorenzo;

Visto: el memorial de defensa depositado el 22 de noviembre de 2012, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo del Dr. Bienvenido Montero De los Santos y del Licdo. César Augusto Jacobo Guzmán, abogados constituidos del co recurrido, Héctor Cabrera;

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 segundo recurso de casación sobre el mismo punto, 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 24 de abril de 2013, estando presentes los jueces: Julio César Castaños Guzmán, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Plancencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte de Justicia; 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 12 de noviembre de 2014, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual llama se llama a sí mismo y en su indicada calidad llama a los magistrados Miriam Germán Brito, Edgar Hernández Mejía y Martha Olga García Santamaría, 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella refiere consta que:

Con motivo de una litis sobre terreno registrado (impugnación de deslinde y subdivisión) con relación a la Parcela No. 38 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó, el 11 de marzo de 2004, su decisión No. 8, cuyo dispositivo dispuso: *"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";*

2) Con motivo de la apelación de que fue objeto esta última decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó su decisión, en fecha 09 de junio de 2005; con el siguiente dispositivo:

*"****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";*

3) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 17 de enero de 2007, mediante la cual casó la decisión impugnada, por incurrir en el vicio de falta de base legal; ya que, contrario a lo juzgado por el Tribunal A-quo, el entonces recurrente interpuso su apelación en tiempo hábil, razón por la que su recurso no podía declararse *inadmisible por tardío*;

4) Para conocer nuevamente el proceso fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el cual, actuando como tribunal de envío, dictó la sentencia No. 36, en fecha 26 de febrero de 2008; siendo su parte dispositiva: *"Solares números 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";*

5) La sentencia arriba indicada fue objeto de un segundo recurso de casación, emitiendo al efecto las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia su sentencia, de fecha 17 de marzo 2010, mediante la cual se casó la decisión impugnada por no reposar en el expediente constancia alguna de la fecha, forma o acto mediante el cual el Estado procedió unilateralmente a la rescisión de los contratos de ventas suscritos por el Sr. Héctor Cabrera, incurriendo el Tribunal A-quo en el vicio de falta de base legal; por lo que se procedió a apoderar al Tribunal de Tierras del Departamento Norte;

6) Como consecuencia de la referida casación, el tribunal de reenvío apoderado, emitió el fallo ahora impugnado, de fecha 29 de junio de 2012, cuyo dispositivo es el 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 el recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación: *"****Primer medio****: Violación de artículos 51, 59 de la Constitución vigente a la fecha de la sentencia objeto del recurso; y de los artículos 544 y 545 del Código Civil Dominicano;* ***Segundo medio:*** *Violación del artículo 1583 del Código Civil Dominicano";*

Considerando: que, en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen para su examen y solución, el recurrente alega, en síntesis, que:

El Tribunal A-quo incurrió en las alegadas violaciones, al cancelar el derecho de certificado de título de un tercer adquiriente de buena fe, sobre el fundamento de la máxima latina *"primero en el tiempo primero en el derecho";* ya que, éste compró a los señores Pedro J. González Cedano y Lucía M. Taveras el terreno ahora en litis, y, al momento de practicar el deslinde tenía una vivienda edificada en dicho terreno;

Considerando: que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en su sentencia de envío, de fecha 17 de marzo de 2010, casó la decisión del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, de fecha 26 de febrero de 2008, por falta de constancia alguna de la fecha, forma y acto mediante el cual el Estado Dominicano procedió unilateralmente a la rescisión del contrato de venta, de fecha 09 de febrero de 1989, a favor del Sr. Héctor Cabrera; para luego proceder así, a la venta de los 500 metros cuadrados dentro del terreno en litis, a favor de los Sres. Pedro González y Lucía Taveras, en fecha 10 de agosto de 1994;

Considerando: que, luego del estudio y ponderación de cada una de las piezas que conforman el expediente, el Tribunal A-quo, para fundamentar su fallo, consignó: *"(…) fundado en que conforme la certificación expedida en fecha 13 de octubre del 2010 por la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional relativa al origen de los*

derechos de los señores Pedro J. González Cedano y Lucía M. Taveras de G., consistente en una porción de 500 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela No. 38, del D. C. 4 del Distrito Nacional (solar No. 13 de la manzana D) se comprueba que la adquiere del Estado Dominicano, mediante acto de venta de fecha 10 de agosto del año 1994, legalizado por el Dr. Félix Enrique Torres Pascual, inscrito el 21 de octubre de 1997, 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 4, hoja 49 mientras que el acto de venta de fecha 09 de febrero de 1989, otorgado por el Estado Dominicano, a favor de señor Héctor Cabrera, sobre estos mismos derechos, se deposita e inscribe en la oficina de Registro de Títulos del Departamento del DN, el 30 de enero de 1996, bajo el No. 1703, folio 426, libro de inscripciones No. 143, es decir, que los Sres. Pedro J. González Cedano y Lucía M. Taveras de G., inscriben dicho acto de venta un año, ocho meses y 21 días después del Sr. Héctor Cabrera haber inscrito el suyo en dicha Oficina de Registro de Títulos, por tanto, a favor del Sr. Héctor Cabrero y en contra de los Sres. Pedro J. González Cedano y Lucía M. Taveras de G., se aplica el principio: primero en el tiempo primero en derecho (Prior in tempore, potior iniure)";

Considerando: que asimismo, el Tribunal A-quo dispone en la sentencia recurrida: *"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";*

Considerando: que 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, disponía: *"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;*

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 el año 1996; mientras que el acto de venta a favor de los señores Pedro J. González Cena y Lucía M. Taveras de G. fue registrado en el mes de octubre de 1997;

Considerando: que el Tribunal A-quo no decidió que la venta de que se trata era nula, sino que, al ser registrada el 21 de octubre 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 Henry Ramón Lizardo Cabral contra la sentencia dictada por el 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 doctores Víctor Mariano Beltré Melo, José Ramón Matos López y Bienvenido Montero De los Santos y del Licdo. César Augusto Jacobo Guzmán, abogados de las partes recurridas, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Salas Reunidas 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 del tres (03) de diciembre de 2014, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Juan Hirohito Reyes Cruz y Robert C. Placencia Álvarez. Grimilda Acosta, Secretaria General.

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