Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 12 de abril de 2012.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Ramón Gilberto Peña Ulerio y Marino Antonio Rodríguez Núñez.
Abogado:	Lic. Dionisio Peña Cruz.
Recurrido:	José Adonis Estrella Jorge.
Abogados:	Licdos. Andrés Jiménez y Fernando Esquea.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 3 de febrero de 2016.
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

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

Sobre el recurso de casación interpuesto por Ramón Gilberto Peña Ulerio y Marino Antonio Rodríguez Núñez, dominicanos, mayores de edad, cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0056056-0 y 047-0008993-3, domiciliados y residente en Río Seco, La Vega, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 12 de abril de 2012, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 15 de octubre de 2012, suscrito por el Lic. Dionisio Peña Cruz, Cédula de Identidad y Electoral núm. 087-0004179-4, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 23 de noviembre de 2012, suscrito por los Licdos. Andrés Jiménez y Fernando Esquea, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0100155-6 y 047-0071867-1, respectivamente, abogados del recurrido José Adonis Estrella Jorge;

Que en fecha 9 de diciembre de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 1° de febrero de 2016 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Robert C. Placencia Álvarez, 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 núm. 684 de 1934;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis Sobre Derecho Registrado en relación a la Parcela 176 del Distrito Catastral núm. 3, del Municipio y Provincia de La Vega, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, debidamente apoderado, dictó en 24 de Agosto del 2010, la sentencia núm.2010-0333, cuyo dispositivo se encuentra contenida en la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia núm. 2012-1785 de fecha 12 de Abril del 2012, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "***Primero:*** *Se acoge en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación depositado en fecha 20 de septiembre del 2010 suscrito por el Lic. Dionisio Peña Cruz actuando en representación de los señores Ramón Gilberto Peña Ulerio y Marino Ant. Rodríguez Núñez, contra la Decisión No. 2010-0333 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 24 de agosto del 2010 relativa a la litis sobre Derechos Registrados en la Parcela No. 176 del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega, por improcedente, mal fundada y carente de base legal;* ***Segundo:*** *Se confirma en todas sus partes la decisión anteriormente descrita cuya parte dispositiva es como sigue a continuación:* ***Primero:*** *Rechaza la demanda en litis sobre Derechos Registrados, intentada por el señor Ramón Gilberto Ulerio contra el señor José Adonis Estrella, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia;* ***Segundo:*** *Acoge en parte las conclusiones del demandado en consecuencia ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, mantener con toda su fuerza legal el Certificado de Título número 245 que ampara los derechos del señor José Adonis Estrella dentro del ámbito de la Parcela número 176 del Distrito Catastral número 14 del Municipio y Provincia de La Vega;* ***Tercero:*** *Ordena el desalojo de cualquier persona que se encuentre ocupando los terrenos envueltos en esta litis;* ***Cuarto:*** *Ordenar comunicar esta sentencia a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte y demás partes interesadas para sus conocimiento y fines de lugar correspondiente";*

Considerando, que los recurrentes, en su memorial introductivo, proponen contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: "**Primer Medio:** Desnaturalización de los Hechos; **Segundo Medio:** Falta de Motivo y Falta de Base Legal**; Tercer Medio:** Violación al Derecho de Defensa y debido Proceso de ley";

Considerando, que el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece lo siguiente: "Es la acción mediante la que se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto";

Considerando, que la parte recurrente, en sus medios de casación primero, segundo y Tercero, reunidos para una mejor solución del caso, exponen en síntesis, lo siguiente: "que la Corte a-qua en su sentencia incurre en desnaturalización al alterar o cambiar en la sentencia el sentido claro y evidente de un hecho de la causa, y a favor de ese cambio o alteración decidió el caso; que la referida desnaturalización consiste en que el Tribunal Superior de Tierras no tomó en cuenta que en la audiencia de fecha 7 de octubre del 2008, cuyas notas de audiencia fueron depositadas ante dicho tribunal, fue interrogado el señor Domingo Antonio Tavarez, quien declaró que se adjudicó ilegalmente 1,256mts2., dentro de la Parcela núm. 176 del Distrito Catastral No. 3, de La Vega, para hacerse cobrar un dinero que él debía y que prueba de la ilegalidad, es que confesó el señor Domingo Antonio Tavarez que la supuesta compra realizada a la señora Carmen o Carmelita Ulerio, la realizó cuando ésta ya tenía 8 años de muerta"; que asimismo, exponen los recurrentes, "fueron depositados ante dicho Tribunal: Una (1) declaración jurada hecha por un Notario Público de La Vega, Dos (2) instancias de la señora Carmen Núñez Gómez, donde ella certifica que en ese tiempo era Ministerio Público de La Vega; que además fue depositada una querella Penal realizada en contra del señor Domingo Antonio Tavares por falsificación de firmas, y no fueron tomados en cuenta por los jueces, violando así el derecho de defensa de los recurrentes; que, el Tribunal Superior de Tierras incurre en falta de motivos y falta de base legal, al no dar contestación a todos los puntos de las conclusiones presentadas,

que esto se produjo cuando los jueces en su sentencia hoy impugnada hacen constar que no fueron aportadas nuevas pruebas que permitiera dar un fallo contrario al dado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, únicamente alegando que existe un tercero adquiriente de buena fe y que por tanto su certificado de título era oponible a todo el mundo, incluyendo al Estado; violando así el artículo 1304 y siguientes del Código Civil Dominicano; "

Considerando, que la parte hoy recurrente indica además, que le fue violentado el derecho de defensa y el debido proceso, ya que la Corte a-qua no les permitió defenderse de los documentos depositados ante la Corte en la audiencia de sometimiento de pruebas, y que los apelantes ante dicha Corte habían notificado a todas las partes envueltas en el proceso para que tuvieran conocimiento y así el tribunal procediera a reabrir los debates en dicha audiencia de acuerdo a las pruebas de referencias, procediendo dicho Tribunal Superior de Tierras a violar sus derechos, festinándose el conocimiento del fondo, sin cumplir con el procedimiento de ley ni garantizar el derecho constitucional y el debido proceso;

Considerando, que los hoy recurrentes en casación exponen, además, que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, se divorció del conocimiento principal de la demanda, que era la nulidad del acto de venta del señor Domingo Antonio Tavarez Rosario, considerando el recurrente que dicho tribunal se desesperó al ordenar el desalojo contra cualquier persona que pudiera estar ocupando dicho inmueble, en base a unos supuestos derechos que tiene el señor José Adonis Estrella Jorge, declarado tercer adquiriente de buena fe, los cuales no están ubicados ni están deslindados; haciendo constar que las personas que ocupan los terrenos dentro de la parcela objeto de la litis están amparados por un certificado de título y son terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe, y también tienen la protección de la ley y el Estado, por lo que no pueden ser desalojados hasta que no se demuestre lo contrario, al igual que a los señores José Adonis Estrella Jorge y José Antonio Marmolejos, de acuerdo como establecen los artículos 138, 147, 173, 193 de la antigua Ley núm. 1542 sobre Registro Inmobiliario;

Considerando, que del análisis de la sentencia hoy impugnada en casación se desprende que los jueces del fondo, justificaron su fallo expresando, entre otras cosas, que la parte recurrida, señor José Adonis Estrella Jorge, es un tercer adquiriente de buena fe, y que no se ha demostrado ante el tribunal de primer grado ni ante ese Tribunal Superior de Tierras, que el referido señor fuese un adquiriente de mala fe, ya que éste adquirió el inmueble en litis frente a un certificado de título con todas las garantías del Estado, y que al momento de inscribir el acto de venta por ante la oficina de Registro de Títulos, no había inscrita ninguna oposición que le impidiese transferir esos derechos, ni se demostró en el Tribunal que tuviera conocimiento de alguna irregularidad o que estuviera vinculado con el señor Domingo Antonio Tavarez Rosario; situación que para la Corte a-qua demuestra la buena fe;

Considerando, que en cuanto al alegato de violación al derecho de defensa y al debido proceso; del análisis de los medios planteados por los recurrentes, así como de los motivos ofrecidos por los jueces de la Corte a-qua, en la sentencia hoy impugnada, se establece que la parte hoy recurrente, contrario a sus alegatos, no pudo probar que depositó ante el Tribunal Superior de Tierras, nuevos documentos para ser ponderados, ni que se haya realizado una solicitud de reapertura de debates, para que los mismos fueran debatidos de manera pública, oral y contradictoria; lo que sí se verifica al analizar la sentencia hoy impugnada, es que ambas partes hicieron valer los mismos elementos probatorios presentados ante el juez de jurisdicción original, así como también comparecieron a las audiencias y presentaron sus conclusiones al fondo, sin que se evidencie en dicho proceso el alegato de violación al derecho de defensa y al debido proceso; en consecuencia, procede rechazar por carecer de fundamento, el presente medio de casación;

Considerando, que en cuanto a los medios de casación primero y segundo, reunidos para una mejor solución del caso, del análisis de la sentencia objeto del presente recurso se comprueba que los jueces de la Corte a-qua realizaron un estudio de todos los documentos puestos a su disposición y que en el desarrollo de su motivación, tanto en la exposición de los hechos como del derecho, no se evidencia que dichos jueces de fondo, hayan alterado o cambiado los hechos de la causa que dieron origen a la demanda; que el hecho de que la Corte diera más valor a unos elementos de prueba, que a otros, no significa que exista una alteración de los hechos; que, además, la alegada desnaturalización se contrae más bien, a que los jueces, del estudio en conjunto de los

elementos de pruebas presentados ante ellos, verificaron que en cuanto a la demanda en nulidad del acto de venta, existe un tercer adquiriente con sus derechos registrados, quien se beneficia de la presunción legal contenida en el artículo 1349 y siguientes del Código Civil, que además, el referido tercero adquirió frente a la oponibilidad que caracteriza los derechos una vez cumplen con la formalidad del registro y contra quién no se pudo comprobar que haya tenido conocimiento de los alegados vicios que pudieran haber existido en la transferencia de los derechos de Carmen Ulerio a Domingo Tavarez, o los vicios que tuviera los derechos registrados a nombre de su vendedor;

Considerando, que si bien es cierto que la Corte a-qua hace suyos los motivos expuestos por el juez de Jurisdicción Original, no es menos verdadero que ofrece motivos propios, y el análisis que realizara de la sentencia ante ellos impugnada, así como de los hechos que originaron a la demanda, justifica plenamente su decisión, en todos los puntos analizados por el Tribunal de alzada; en consecuencia, procede rechazar los medios de casación planteados, por no evidenciarse los vicios alegados en la sentencia hoy impugnada.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ramón Gilberto Peña Ulerio y Marino Antonio Rodríguez Núñez contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte de fecha 12 de Abril del año 2012, en relación a la Parcela núm. 176, del Distrito Catastral núm. 3, del Municipio y Provincia de La Vega, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de los Licdos. Fernando Esquea Cruel y Lic. Andrés Jiménez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 3 de febrero de 2016, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez. Mercedes A. Minervino, 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.