SENTENCIA DEL 27 DE MARZO DE 2024, NÚM. SCJ-TS-24-0456

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 3 de marzo de 2023.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Víctor Manuel Hurtado Santana y compartes.
Abogados:	Licdos. Miguel Antonio Blanco Hurtado, José Madera y Licda. Irma Altagracia Oropeza.
Recurridos:	Manuel Félix Rodríguez y compartes.
Abogados:	Licdos. José Fco. Estrella Rubiera, Samuel Amarante, Franklin Bretón, Juan Antonio Rodríguez Liriano y Licda. Iris María Durán.

Juez ponente: *Manuel Alexis Read Ortiz.*

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **27 de marzo de 2024**, años 181° de la Independencia y 161° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Víctor Manuel, María del Carmen, Juan Gerardo, todos de apellidos Hurtado

Santana y Argentina Mercedes Hurtado Batista, contra la sentencia núm. 202300251, de fecha 3 de marzo de 2023, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 5 de septiembre de 2023, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Miguel Antonio Blanco Hurtado, José Madera e Irma Altagracia Oropeza, actuando como abogados constituidos de Víctor Manuel, María del Carmen, Juan Gerardo, todos de apellidos Hurtado Santana y Argentina Mercedes Hurtado Batista.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por Manuel Félix Rodríguez e Inés del Carmen Mármol Caba, mediante memorial depositado en fecha 14 de septiembre de 2023, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. Iris María Durán, José Fco. Estrella Rubiera, Samuel Amarante y Franklin Bretón.

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por Félix Antonio García Vásquez y Eufracina Altagracia Torres Olivero, mediante memorial depositado en fecha 19 de septiembre de 2023, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Lcdo. Juan Antonio Rodríguez Liriano.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde incoada por Víctor Manuel, María del Carmen, Juan Gerardo, todos de apellidos Hurtado Santana y Argentina Mercedes Hurtado Batista, contra Manuel Félix Rodríguez, Inés Mármol Caba, Félix Antonio García Vásquez, Eufracina Altagracia Torres Olivero y la sociedad comercial Inversiones Inmobiliarias y Turísticas (Intur), SA., representada por Julio José Vega López, en relación con la parcela núm. 4-B, distrito catastral 9 y los solares núms. 1, 2 y 3, manzana núm. 2328, distrito catastral 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 20190473, de fecha 17 de

octubre de 2019, la cual acogió parcialmente la litis y ordenó cancelar los certificados de títulos núm. 0200126753 y 0200126925, a nombre de Manuel F. Rodríguez e Inés Mármol y núm. 0200025662, a nombre de Félix Antonio García Vázquez y Eufracina Altagracia Torres Olivero.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación, de manera principal parcial, por Félix Antonio García Vásquez y Eufraciana Altagracia Torres Olivero y, de manera incidental, por Manuel Félix Rodríguez e Inés del Carmen Mármol Caba, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 202300251, de fecha 3 de marzo de 2023, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: ACOGE, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente sentencia, a) el recurso de apelación principal interpuesto en fecha 19 de noviembre de 2019, por los señores Félix Antonio García Vásquez y Eufracina Altagracia Torres, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al licenciado Juan Antonio Rodríguez y b) el recurso de apelación incidental interpuesto en fecha 25 de noviembre de 2019, por los señores Manuel Félix Rodríguez e Inés del Carmen Mármol Caba, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados Iris María Durán, José Francisco Estrella Rubiera, Samuel Amarante y Franklin Bretón, sobre la Sentencia número 20190473 de fecha 17 de octubre de 2019, dictada por la sala 1 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, relativa a la Litis Sobre Derechos Registrados en solicitud de Nulidad de Deslinde, respecto de los inmuebles: parcela No. 4-B del distrito catastral No. 9 y solares Nos 1, 2 y 3 de la manzana No. 2328, todos del municipio y provincia de Santiago**. SEGUNDO:** REVOCA en todas sus partes la sentencia número 20190473 de fecha 17 de octubre de 2019, dictada por la sala 1 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, relativa a la Litis Sobre Derechos Registrados en solicitud de Nulidad de Deslinde, respecto de los inmuebles: parcela No. 4-B del distrito catastral No. 9 y solares Nos 1, 2 y 3 de la manzana No. 2328, todos del municipio y provincia de Santiago, y este Tribunal actuando por propia autoridad y contrario imperio decide. **TERCERO:** RECHAZA, por improcedente y mal fundada la Litis Sobre derechos Registrados en solicitud de Nulidad de Deslinde relativa a los Solares Nos. 1, 2, 3 de la manzana No. 2328 del distrito catastral No. 1 del municipio y provincia

de Santiago y, parcela No. 4-B del distrito catastral No. 9 del municipio y provincia de Santiago, incoada por los señores Víctor Manuel Hurtado Santana, Argentina Mercedes Hurtado Batista, María del Carmen Hurtado Santana y Juan Gerardo Hurtado Santana, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados José Madera, Irma Altagracia Oropeza C., y Miguel Antonio Blanco Hurtado. **CUARTO:** ORDENA, al Registrador de Títulos de Santiago, realizar MANTENER con toda fuerza y eficacia legal: a) Certificado de título correspondiente a la matricula número 0200126753, libro 1641, folio 102, expedido por la Oficina de Registro de Títulos de Santiago en fecha diecinueve (19) de febrero del dos mil quince (2015), que ampara el derecho de propiedad del solar número 1, de la manzana 2328, del distrito catastral número 1, del municipio y provincia de Santiago, con una superficie de 541.20 metros cuadrados, a nombre de los señores Manuel Félix Rodríguez e Inés Mármol Caba. b) Certificado de título correspondiente a la matricula número 0200126925, libro 1641, folio 103, expedido por la Oficina de Registro de Títulos de Santiago en fecha diecinueve (19) de febrero del dos mil quince (2015), que ampara el derecho de propiedad del solar número2, de la manzana 2328, del distrito catastral número 1, del municipio y provincia de Santiago, con una superficie de 572.53 metros cuadrados a nombre de los señores Manuel Félix Rodríguez e Inés Mármol Caba. c) Certificado de título correspondiente a la matricula número 0200025662, libro 1263, folio 152, expedido por la Oficina de Registro de Títulos de Santiago en fecha veinte (20) de enero del dos mil diez (2010), que ampara el derecho de propiedad del solar número 3, de la manzana 2328, del distrito catastral número 1, del municipio y provincia de Santiago, con una superficie de 571.23 metros cuadrados a nombre de los señores Félix Antonio García Vásquez y Eufracina Altagracia Torres Olivero manteniendo inscritas, la hipoteca convencional en primer rango por un monto de RD$4,000,000.00 e Hipoteca Convencional en segundo rango por un monto de RD$4,000,000.00 ambas a favor del señor Rafael Antonio Cepín; d) CANCELAR la nota preventiva inscrita con motivo de esta litis, sobre los Solares Nos. 1, 2 y 3 de la manzana No. 2328 del distrito catastral No. 1 del municipio y provincia de Santiago y, parcela No. 4-B del distrito catastral No. 9 del municipio y provincia de Santiago. **QUINTO:** ORDENA a la secretaria de este Tribunal Superior

dar publicidad a la presente sentencia, conforme mandato legal y una vez la misma adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, comunicarla a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y al Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Santiago, para los fines correspondientes. **SEXTO:** CONDENA a los señores Víctor Manuel Hurtado Santana, Argentina Mercedes Hurtado Batista, María del Carmen Hurtado Santana y Juan Gerardo Hurtado Santana, con distracción y provecho a favor de los licenciados Juan Antonio Rodríguez, Iris María Durán, José Francisco Estrella Rubiera, Samuel Amarante y Franklin Bretón, abogados que afirman estarlas avanzando" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación de los artículos 130, 141, 473 y 480 del Código de Procedimiento Civil. Motivos erróneos y desnaturalización de los hechos y documentos esenciales de la causa. **Segundo medio:** Falta de base legal; violación y desnaturalización de los documentos y hechos acaecidos, motivos erróneos y contradictorios. Violación de los artículos 1315, 1134, 1234 y 1235 del Código Civil" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

7. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154, numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

V. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

8. En su memorial de defensa la parte correcurrida Félix Antonio García Vásquez y Eufracina Altagracia Torres Olivero solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación, por no desarrollar de forma articulada en qué consisten las violaciones a la ley que alega, o los agravios en qué incurrió el tribunal *a quo* en su sentencia, limitándose a citar jurisprudencias y formular una crítica general de la sentencia atacada.

9. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

10. Es preciso indicar que esta Suprema Corte de Justicia había sostenido el criterio de que la falta de desarrollo ponderable de los medios en que se fundamenta el recurso de casación o por su novedad en casación, provocan su inadmisión; sin embargo, mediante sentencia núm. 92, de fecha 28 de febrero de 2020, BJ. 1311, se apartó de ese criterio, sobre la base de que la inadmisión del recurso de casación debe quedar restringida a aspectos relacionados con los procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva, estableciendo que para el caso de que todos los medios contenidos en el memorial fueran declarados inadmisibles, procedería rechazar el recurso de casación; razón por la cual se desestima el pedimento incidental *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

11. Para apuntalar los aspectos del contenido ponderable de sus dos medios de casación, examinados de manera conjunta por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no ponderó los hechos y circunstancias de la causa ni tampoco las pruebas aportadas, pues omitió que los hoy recurrentes son sucesores de José Francisco Hurtado Marte, a nombre de quien se encuentra registrada la parcela núm. 4-B, distrito catastral 9, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, dejándolos en un limbo jurídico, ya que por un lado reconoció que ocupan el terreno y que son titulares del derecho, por ser sucesores del finado José Francisco Hurtado Marte, pero rechazó sus pretensiones, sustentado en que no accionaron a tiempo y porque los hoy recurridos construyeron inmuebles de considerable valor en el inmueble, y alegando que son adquirientes de buena fe por haber comprado la parcela a un banco, a la vista de un certificado de título, sin embargo, tampoco reconoció que la parte hoy recurrente tiene más de 44 años ocupando el terreno y que también tiene un derecho registrado, lo que da lugar a una incoherencia, porque por un lado señaló que el tribunal de primer grado desnaturalizó totalmente los hechos y que su decisión era inejecutable ante el Registro

de Títulos, no obstante, con su fallo, el tribunal *a quo* va en la misma tesitura.

12. La valoración de los agravios casacionales propuestos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que el derecho de propiedad sobre la parcela núm. 4-B, distrito catastral 9, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, con una extensión superficial de terreno de 1,723.00 metros cuadrados, se encuentra registrado a nombre de José Francisco Hurtado Marte; b) que la sociedad de comercio Inmobiliaria B.H.D., SA., (luego convertida en la sociedad comercial Inversiones Inmobiliarias y Turísticas (Intur), SA.), procedió a realizar trabajos de deslinde, refundición y subdivisión sobre el área, los cuales fueron aprobados mediante resolución de fecha 21 de marzo de 2003, resultando los solares núms. (a) 25 y 27 (á) 34 de la manzana No. 2328; Ss. (á) 28 de la manzana No. 2329: Ss. (a) 13 de la manzana No.2330; Ss. I (a) 16 de la manzana No. 2331; Ss. 1 (a) 11 y 13 (4) 21 de la manzana No. 2332: Ss. (á) 42 de la manzana No. 2333: Ss. (a) 40 de la manzana N. 2334; Ss. 1 (a) 38 de la manzana No. 2335; Ss. 1 (a) 25 de la manzana No. 2336; Ss. I (a) 52 de la manzana No. 2337: Ss. (á) 43 de la manzana No. 2338: Ss. (á) 17 de la manzana No. 2339: Ss. (á) 16 de la manzana No. 2340: Ss. 1 (a) 9 de la manzana No. 2341: Ss. (a) 10 de la manzana No. 2342, todos del distrito catastral 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; c) que José Francisco Hurtado Marte falleció en fecha 28 de diciembre de 2003; d) que Manuel Félix Rodríguez e Inés del Carmen Mármol Caba son propietarios de los solares 1 y 2, de la manzana 2328, adquiridos de la sociedad de comercio Inmobiliaria B.H.D., SA.; mientras que Félix Antonio García Vásquez y Eufracina Altagracia Torres Olivero son propietarios del solar núm. 3, manzana 2328, también adquirido de la referida sociedad de comercio; d) que Víctor Manuel, María del Carmen y Juan Gerardo, de apellidos Hurtado Santana y Argentina Mercedes Hurtado Batista, incoaron una litis sobre derechos registrados procurando la nulidad del deslinde del que resultaron, entre otros, los solares 1, 2 y 3, manzana 2328, distrito catastral 1, y de los certificados de títulos a los que dio origen, sustentada en que los trabajos fueron realizados sobre el derecho que tienen sobre la parcela 4-B, por ser sucesores del finado

José Francisco Hurtado Marte; e) que apoderada del asunto, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 20190473, de fecha 17 de octubre de 2019, la cual, en esencia, anuló los trabajos técnicos de los que resultaron los solares 1, 2 y 3, de la manzana 2328, y ordenó cancelar los certificados de títulos a los que dio origen; f) que la indicada sentencia fue recurrida en apelación, de manera principal y parcial por Félix Antonio García Vásquez y Eufracina Altagracia Torres Olivero, y de manera incidental por Manuel Félix Rodríguez e Inés del Carmen Mármol Caba, recurso que fue acogido y revocada en todas sus partes la sentencia apelada, por la sentencia ahora impugnada mediante el presente recurso de casación.

13. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"…**18.** Ciertamente, mediante el informe de inspección No. 660201500372 de fecha 27 de diciembre de 2017 hecho por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, se concluyó: "La manzana No. 2328, del D.C No. 1 del Municipio de Santiago fue ejecutada ocupando parte de la parcela No. 4-B del D.C No. 9 del mismo municipio, parte está en la que se encuentran los solares Nos. 1, 2, y 3 y parte del solar No. 4 del D.C No. 1 del mismo municipio, en donde existen dos edificaciones de blocks de tres y medio niveles, los solares Nos. 1 y 2 los ocupa el señor Manuel Rodríguez, mientras que el 3 y parte del 4 la ocupa el señor Félix García. Conclusión: La manzana No. 2328 del D.C No. 1 del municipio de Santiago, fue ejecutada ocupando parte de la parcela No. 4-B del D.C No. 9 del mismo municipio. (...)"; **19.** Sobre la base indicada en el informe ya descrito, no hay dudas de que no solo los solares 1,2 y 3 de la manzana No. 2328 se encuentran dentro de la parcela No. 4-B sino que también se encuentra afectado parte del solar No. 4 de la misma manzana; siendo que, según la juez de primer grado, por aplicación del Criterio de Especialidad que rige la materia, procedía ordenar la cancelación del registro de los solares ya indicados y, la restitución de estos derechos a la parcela No. 4-A; …**21.** Sin embargo, es oportuno puntualizar que para que un proceso de deslinde sea admitido como bueno y válido; tanto la antigua ley 1542 como la normativa actual, requiere que además de la titularidad inmobiliaria registrada o la expectativa de este registro; entiéndase

contratos de venta, donación etc., es importante que quien solicite, ostente la ocupación de la porción a deslindar; siendo un punto no controvertido entre las partes instanciadas en este proceso que los recurridos y demandantes en todo momento han sostenido, que a pesar de tener derechos registrados en la parcela No. 4-B; en realidad, ejercían y -tenemos entendido que aún ejercen- su ocupación dentro de la parcela No. 4-A; **22.** Dicho esto, para este Tribunal reviste de vital importancia para la solución de este caso el hecho de que no es sino hasta el año 2014 que los recurridos y demandantes en primer grado, apoderan el Tribunal para que solucione la situación ocasionada por su causante, de manera específica, la ocupación irregular que inició la otrora inmobiliaria B.H.D. S.A., actualmente Inversiones Inmobiliarias Turísticas S.A (INTUR), la cual una vez ejecutados los trabajos de deslinde inició el proceso de desarrollo urbanístico mediante la venta de los solares; no pudiendo este Tribunal pasar por alto, el hecho de que los recurrentes principales y recurrentes incidentales, adquirieron sus porciones frente a un certificado de título, el cual tiene todas las garantías por parte del Estado, lo que a su vez los convierte en terceros de buena fe y a título oneroso; **23.** Que para que se configure la condición de tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, o tercero registral, es indispensable que a quien se le atribuya tal condición, haya inscrito su derecho; toda vez que, es esta operación es lo que legitima al titular del derecho, comprobando este Tribunal que en este caso concreto así lo hicieron los recurrentes principales y los recurrentes incidentales, conforme a las certificaciones de estado jurídico de inmueble de fecha 6 de mayo de 2015, expedidas por el Registro de Títulos de Santiago; **25.** De lo establecido anteriormente es que se concluye que por su condición de terceros adquirientes de buena fe, los señores Manuel F. Rodríguez e Inés Mármol propietarios de los solares Nos. 1 y 2 de la manzana No. 2328 y, los señores Félix Antonio García Vásquez y Eufracina Alt. Torres Olivero propietarios del Solar No. 3 de la manzana No. 2328, no pueden verse afectados de la falta cometida por los recurridos-demandantes, quienes permitieron que estos señores construyeran dentro de su terreno, mejoras de considerable valor económico; siendo que, tampoco ha sido punto de contestación que las mismas fueron levantadas de buena fe ya que se creía que se estaban construyendo dentro del terreno de su propiedad, avalado

por el certificado de título expedido a su favor y cuyo origen, también tuvo como sustento la adquisición de los mismos por encontrarse a su vez, la Inmobiliaria B.H.D., S.A ocupando y habiendo presentado los certificados de títulos que les amparaban este derecho… **28.** A todo lo expuesto hay que agregar, que las partes recurridas persiguen la nulidad de un deslinde en el que no solo resultaron los solares objeto de esta litis; sino que producto de estos mismos trabajos, resultaron otros solares dentro de esta misma manzana, cuyos propietarios se encuentran totalmente ajenos al presente conflicto, además de que resulta notoriamente improcedente la declaratoria de nulidad parcial de la resolución dictada en fecha 21 de marzo de 2003, por la que fueron acogidos los trabajos de deslinde, refundición y subdivisión, que dieron como resultado; entre otros, los solares Nos. 1, 2 y 3 de la manzana No. 2328 de la manzana No. 1 del municipio de Santiago; ello así porque, para fines registrales por ante el Registro de Títulos correspondiente, los derechos que se encontraban inscritos a favor de la Inmobiliaria B.H.D., S.A dentro de la parcela No. 4-A del D.C No. 9 de Santiago, fueron cancelados quedando este órgano de la jurisdicción imposibilitado de ejecutar acciones que modifiquen este registro porque el mismo ya no existe. **29.** En esa atención la Suprema Corte de Justicia de Justicia ha establecido como criterio: "Cuando existe un certificado de título que ampara una parcela sin sustentación técnica no es posible sostener la protección de la persona que lo haya adquirido, aún sea de buena fe, pues mantener certificados de títulos en esa condiciones desvirtuaría el sistema de garantías registral y conduciría al quebrantamiento de la seguridad jurídica, ya que se estarían creando situaciones jurídicas, sobre objetos que carecen de certeza material."?. Por esta razón, no procede el retorno de los derechos que constituyen los solares Nos. 1, 2 y 3 de la manzana No. 2328 de D.C No. 1 de Santiago a la parcela No. 4-A del D.C No. 9 de Santiago, máxime cuando este Tribunal ha constatado que los recurridos no tienen en su totalidad su derecho de propiedad desamparado, ya que se retuvo que se encuentran ocupando dentro de esta misma parcela sin embargo, esta corte desconoce las condiciones jurídicas y materiales en que se encuentra el resto de esta parcela; **30.** De todo lo manifestado en esta sentencia, ha de concluirse que este Tribunal ha determinado que la juez de primer grado incurrió en una errónea apreciación de los hechos y aplicación de la ley,

procediendo a acoger los recursos; principal e incidental, de apelación que han sido interpuestos, lo que se traduce en la revocación total de la sentencia recurrida, para ordenarse el rechazo de la instancia en litis sobre derechos registrados en solicitud de Nulidad de Trabajos de Deslinde, manteniendo la vigencia de los certificados de títulos que amparan estos solares, la inscripción de las hipotecas en primer y segundo rango inscritas y, el levantamiento de las notas preventivas inscritas como consecuencia de estas" (sic).

14. El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* fundamentó su decisión sobre la base de que si bien los trabajos técnicos que dieron como resultado los solares núms. 1- 2 y 3, de la manzana 2328, fueron ejecutados ocupando parte de la parcela núm. 4-B, la parte hoy recurrente no tiene ocupación sobre esa parcela, sino que su ocupación es dentro del ámbito de la parcela 4-A, por lo que su derecho de propiedad no se encuentra totalmente desamparado; además, la parte hoy recurrida adquirió su derecho registrado mediante compra que hiciera a la sociedad comercial Inmobiliaria BHD, SA., (luego convertida en Inversiones Inmobiliarias y Turísticas (Intur) SA.), ante la presentación de un título de propiedad, siendo puesta en posesión del inmueble y construyendo edificaciones, todo lo cual la acredita como una compradora de buena fe, que no debe ser afectada por faltas cometidas por los hoy recurrentes, al dejar pasar un largo tiempo para accionar en justicia y permitir la construcción de mejoras en los solares que alegan les pertenecen, además de que la decisión a intervenir, en caso de anular la resolución que aprobó los trabajos técnicos, afectaría derechos de terceros cuyos derechos fueron deslindados mediante la referida resolución y quienes no participan en el presente proceso.

15. En cuanto al tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha mantenido el criterio constante, de que *la ley de Registro Inmobiliario protege de manera especial a los terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe de un terreno registrado, en virtud de la creencia plena y absoluta que han tenido frente a un certificado de título que le ha sido mostrado*[396]*;* que *desde el momento en que un tercero adquiere un inmueble*

396 SCJ, Tercera Cámara, sent. núm. 34, 29 de junio 2005, BJ. 1133

www.poderjudicial.gob.do

o derechos en el mismo después de haberse expedido el certificado de título correspondiente a favor de su causante, debe ser considerado incuestionablemente como un tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso[397]*.*

16. En ese sentido, se verifica que carecen de fundamento los alegatos de la parte hoy recurrente referentes a que no fueron valorados los hechos y circunstancias de la causa, pues en la especie, se comprueba que el tribunal *a quo* estableció que los hoy recurridos adquirieron la propiedad ante la presentación de un certificado de título y una certificación de estado jurídico que demostraban que el derecho pertenecía a su vendedora, la sociedad comercial Inmobiliaria BHD, SA., (actualmente Inversiones Inmobiliarias y Turísticas (Intur), SA.), la cual tenía la posesión del inmueble, que continuaron ejerciendo los recurridos, pues adquirieron los inmuebles de un proyecto de lotificación y construyeron mejoras, traspasando el derecho a sus nombres, lo que les convierte en verdaderos adquirientes de buena fe.

17. De lo anterior se infiere que, en su sentencia, el tribunal *a quo* ponderó los hechos y documentos aportados por las partes, comprobando que la parte hoy recurrente no tiene la ocupación material de la porción de terreno que reclama, sino que ocupa un área ubicada dentro del ámbito de la parcela núm. 4-A, por lo que su derecho no se encuentra totalmente desprotegido, pues se desconocen las condiciones jurídicas y materiales en que sustenta esa ocupación; que la parte hoy recurrente no proporcionó prueba tendente a demostrar que la parte hoy recurrida haya realizado, participado o tenido conocimiento de alguna actuación dolosa dirigida a defraudar los derechos de la parte hoy recurrente, por tanto, no fue destruida su calidad de tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso.

18. Conforme con el principio II de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el criterio de legitimidad establece que el derecho registrado existe y pertenece a su titular; mientras que el principio de publicidad establece la presunción de exactitud del registro, dotando de fe pública el certificado de título; que son estos principios y sus definiciones los que han fundamentado el beneficio que tiene el tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, con respecto de los

397 SCJ, Tercera Cámara, sent. núm. 13, 15 de noviembre 2000, BJ. 1080

inmuebles registrados. Así las cosas, a pesar de la titularidad que la parte hoy recurrente dice sustentar sobre el inmueble litigioso, el tribunal *a quo* estableció que la parte recurrida presentó los documentos que la acreditan como titular del bien inmueble objeto de litis, el cual obtuvo producto de una operación inmobiliaria, sin que se hayan presentado las pruebas que demuestren alguna irregularidad de su parte. Que el derecho adquirido fue depurado previamente por un proceso de deslinde que terminó con el registro del derecho en el certificado de título, con efectos contra todos.

19. Por las razones anteriores los agravios casacionales examinados carecen de fundamento y procede desestimarlos.

20. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, razón por la cual procede rechazar el recurso de casación.

21. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal *a quo* ponderó el conjunto de hechos y documentos presentados al debate y que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hecho y de derecho que la sustentan, dando respuesta a las conclusiones presentadas relativas al derecho reclamado, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

22. Al tenor del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que: *toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales*.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Víctor Manuel, María del Carmen, Juan Gerardo, todos de apellidos Hurtado Santana y Argentina Mercedes Hurtado Batista, contra la sentencia

núm. 202300251, de fecha 3 de marzo de 2023, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Iris María Durán, José Francisco Estrella Rubiera, Samuel Amarante, Franklin Bretón y Juan Antonio Rodríguez, abogados de la parte correcurrida Manuel Félix Rodríguez e Inés del Carmen Mármol Caba, quienes afirman avanzarlas en su mayor parte.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.