REPÚBLICA DOMINICANA
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**Exp. núm.:** 2016-1335
**Solicitud núm.:** 2018-RTC-00275
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia**: Tierras
**Decisión**: Casa

**SCJ-TS-25-3111**

[redacted]

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, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2025**, años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 201500565 de fecha 29 de diciembre de 2015 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

**Exp. núm.:** 2016-1335
**Solicitud núm.:** 2018-RTC-00275
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia**: Tierras
**Decisión**: Casa

## *I. Antecedentes*

1. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de tercer adquiriente de buena fe, cancelación de certificado de título y ejecución de transferencias en relación con la parcela núm. 8, Distrito Catastral núm. 2, municipio Moca, provincia Espaillat, incoada por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] contra [redacted], con la intervención voluntaria de la Asociación de Productores Agrícolas de la Provincia Espaillat, Inc. (APAPE), la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata dictó la sentencia núm. 2014-0143 de fecha 26 de febrero de 2014, que acogió la demanda y la intervención voluntaria, disponiendo en consecuencia: a) declarar la nulidad de la inscripción de la sentencia núm. 24 de fecha 20 de enero de 2006 dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en atribuciones de tribunal de confiscaciones; b) declarar a [redacted] y a la Asociación de Productores Agrícolas de la Provincia Espaillat, Inc. (APAPE), como los únicos y legítimos propietarios investidos con el carácter incuestionable de terceros adquirientes de buena fe de la indicada parcela; c)

**Exp. núm.:** 2016-1335
**Solicitud núm.:** 2018-RTC-00275
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia**: Tierras
**Decisión**: Casa

ordenar la cancelación de la oposición inscrita sobre la parcela a favor de los sucesores de [redacted]; d) cancelar el certificado de título que ampara el derecho de propiedad de la parcela a favor de [redacted]; y e) restituir dichos derechos en la siguiente forma y proporción: e.1) la cantidad de 96,838.085 mts2 a favor de [redacted]; y e.2) la cantidad de 6,917.50 mts2, a favor de la Asociación de Productores Agrícolas de la Provincia Espaillat, Inc. (APAPE).

2. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201500565 de fecha el 29 de diciembre de 2015, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

"**PRIMERO**: Rechaza las conclusiones incidentales presentadas por la parte recurrente por los motivos expuestos en esta sentencia. **SEGUNDO**: Acoge en la forma por haberse incoado dentro del plazo legal y conforme a las normas que rigen la materia y Rechaza en el fondo por improcedente y mal fundado en derecho el Recurso de Apelación Principal interpuesto por ante la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, en fecha 21 de abril del 2014, por el Lic. [redacted] y los Dres. [redacted] y [redacted], en nombre y representación del señor [redacted]. **TERCERO**: Confirma en todas sus partes la Sentencia No. 2014-0143 de fecha 26 de febrero del 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, relativo a la Litis Sobre Derechos Registrados

**Exp. núm.:** 2016-1335
**Solicitud núm.:** 2018-RTC-00275
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia**: Tierras
**Decisión**: Casa

(Reconocimiento de Tercer Adquiriente de Buena Fe, Cancelación de Expedición de Certificado de Título y Ejecución de Transferencias) en la Parcela No. 8, del Distrito Catastral No. 2, del Municipio de Moca, Provincia Espaillat. **CUARTO**: Condena a la parte recurrente SR. [redacted] al pago de las costas del procedimiento, a favor y provecho de los LICDOS. [redacted] y L EONTE [redacted], quienes afirman haberlas avanzado y lo solicitan al tribunal" (sic).

3. La sentencia antes descrita fue recurrida en casación mediante memorial depositado en fecha 16 de marzo de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted] y Dr. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted], presentando sus medios de defensas: a) [redacted]; y b) la Asociación de Productores Agrícolas de la Provincia Espaillat, Inc. (APAPE).

4. A propósito del indicado recurso, esta Tercera Sala dictó la sentencia núm. 640 de fecha 3 de octubre de 2018, que rechazó el recurso de casación interpuesto por [redacted].

**Exp. núm.:** 2016-1335
**Solicitud núm.:** 2018-RTC-00275
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia**: Tierras
**Decisión**: Casa

5. Contra esta última decisión [redacted] interpuso un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, en virtud del cual el Tribunal Constitucional dictó la sentencia núm. TC/1123/23 de fecha 27 de diciembre de 2023, que anuló la decisión impugnada y ordenó el envío del expediente a esta Suprema Corte de Justicia; remisión que se materializó mediante la comunicación SGTC-2644-2025 de fecha 29 de abril de 2025 y recibido por la sección de trámite y correspondencia del Consejo del Poder Judicial, en fecha 6 de mayo de 2025.

6. El Mag. Manuel R. Herrera Carbuccia, no firma la presente decisión por haberse deliberado y fallado durante su período de vacaciones.

*II. Medios de casación*

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos y de la causa. **Segundo medio**: No ponderación de los documentos aportados a la causa y violación a la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada que tiene la sentencia del 20 de enero del 2006, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en sus atribuciones de Tribunal de Confiscaciones. **Tercer medio**: Falta de base legal. **Cuarto medio**: Falta de motivos. **Quinto medio**: Violación a la Ley 5924

**Exp. núm.:** 2016-1335
**Solicitud núm.:** 2018-RTC-00275
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia**: Tierras
**Decisión**: Casa

del año 1992 la cual versa sobre el abuso de poder, usurpación de inmueble y enriquecimiento ilícito. **Sexto medio**: Inadmisibilidad de las demandas de que se trata, violación por falsa aplicación de los artículos 51, 68, 69 y 110 de la Constitución de la República. **Séptimo medio**: Violación al principio de la cosa que tiene la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, y el principio de la jerarquía de los tribunales" (sic).

### *III. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

**Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

8. Conforme con la Ley núm. 137-11 Orgánica del Tribunal Constitucional, en el artículo 54, numerales 9 y 10 siguiente: *El procedimiento a seguir en materia de revisión constitucional de las decisiones jurisdiccionales será el siguiente: ...9) La decisión del Tribunal Constitucional que acogiere el recurso, anulará la sentencia objeto del mismo y devolverá el expediente a la secretaría del tribunal que la dictó; 10) El tribunal de envío conocerá nuevamente del caso, con estricto apego al criterio establecido por el Tribunal Constitucional en relación del derecho fundamental violado o a la constitucionalidad o inconstitucionalidad de la norma cuestionada por la vía difusa* (sic).

9. El criterio asumido por el Tribunal Constitucional para anular la decisión núm. 640 de fecha 3 de octubre de 2018, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, estuvo fundamentado en síntesis en lo siguiente:

"10.31. A juicio del Tribunal Constitucional, con la motivación anteriormente citada, la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia incurrió en desnaturalización de los hechos y de la causa en el presente caso. El vicio incurrido por dicha Tercera Sala radica en considerar que la omisión del Registro de Títulos de Moca, consistente en la expedición de certificaciones libres de la oposición por demanda en reivindicación del inmueble de marras hasta el 2011, en favor de los actuales recurridos, señores [redacted] y compartes, implica que la mencionada oposición (inscrita por el señor [redacted]) era inexistente o no se encontraba registrada en el Registro de Títulos de Moca. Esta interpretación realizada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia constituyó el fundamento esencial para disponer el rechazo del recurso de casación interpuesto por el actual recurrente en revisión, señor [redacted], contra la Sentencia núm. 201500565. 10.32. En este sentido, contrario a lo establecido por la indicada Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el Tribunal Constitucional ha podido comprobar la existencia de la inscripción de la oposición planteada oportunamente por el entonces demandante en reivindicación de inmueble y actual recurrente en revisión, señor [redacted], mediante el acto de alguacil de veintinueve (29) de abril de mil novecientos ochenta y dos (1982), el cual reposa en el expediente. Además, en el Oficio núm. 87, expedido por el registrador de títulos de Moca el tres (3) de agosto de dos mil doce (2012), y remitido a la magistrada [redacted] con ocasión del conocimiento de la litis sobre derechos registrados iniciada por los actuales recurridos (señores [redacted] y

compartes), contra el actual recurrente (señor [redacted]), se establece lo siguiente: …10.34. El Tribunal Constitucional ha determinado que en su sentencia núm. 640, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia no cumplió con el principio de cognoscibilidad legal. Este principio establece que el contenido del Registro de Títulos debe ser accesible y se presume de conocimiento público. La esencia de la publicidad jurídica registral radica en la premisa de que dicho contenido es legalmente conocido por todos, independientemente de si las personas tienen o no un conocimiento efectivo de lo que está registrado. En suma, la cognoscibilidad legal implica no solo la facultad de acceder a la información registrada, sino también la presunción de que dicha información es de conocimiento general. 10.36. Asimismo, la combinación del principio de publicidad inmobiliaria con el de inscripción y prioridad confiere un efecto constitutivo, asegurando la máxima seguridad en transacciones y operaciones catastrales. Así, de acuerdo a lo establecido en el artículo 90 de la Ley núm. 108-05,43 los registros inmobiliarios reflejan una verdad única y la fe pública se considera absoluta. 10.37. …En efecto, el artículo 192 de la Ley núm. 1542, de Registro de Tierras, de once (11) de octubre de 1947 (vigente al momento de inscribirse la referida oposición), prescribe que cualquier anotación o registro que se verifique en un certificado de título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayas observado las formalidades legales correspondientes, serán oponibles a todo el mundo, incluyendo al Estado. En el presente caso, este colegiado ha comprobado que la oposición realizada por los sucesores del señor [redacted] sobre el inmueble objeto de la presente litis fue notificada a la entonces viuda del señor [redacted], señora [redacted], mediante acto de alguacil de veintinueve (29) de abril de mil novecientos ochenta y dos (1982), y posteriormente inscrita en el Registro de Títulos de Moca, tal y como señalan los documentos anteriormente descritos. En este sentido,

independientemente de la omisión incurrida en las certificaciones emitidas por el registrador de títulos de Moca, en las cuales no se hizo constar la inscripción de la oposición (relativa al derecho del señor [redacted]), esta última inscripción o registro nunca dejó de surtir efecto sus efectos jurídicos frente a terceros ajenos al proceso, de acuerdo con las prescripciones de la Ley núm. 1542, entonces vigente. 10.38. Es decir, de ninguna manera puede imputársele al recurrente, señor [redacted], el error incurrido por el Registro de Títulos de Moca al expedir certificaciones que no reflejaban la veracidad de las informaciones inscritas en el Registro de Títulos de Moca, y mucho menos afectar su derecho de propiedad irrevocablemente reconocido por la Sentencia núm. 24. De establecerse lo contrario, se estaría desconociendo la oposición inscrita en el Registro de Títulos de Moca, circunstancia que impediría al actual recurrente, señor [redacted], reivindicar su derecho propiedad sobre la parcela en litis, la cual, de acuerdo con la referida sentencia núm. 24, le fue arbitrariamente despojada por el exdictador [redacted]. De forma que, según afirmamos previamente, hasta el día de hoy, contando a partir de la fecha en que el señor [redacted] sometió su demanda en reivindicación de inmueble, el veintiocho (28) de abril de mil novecientos ochenta y dos (1982) han transcurrido cuarenta y un (41) años sin que el indicado recurrente en revisión haya podido disfrutar y disponer de su inmueble. 10.44. En consecuencia, al haberse verificado en la especie la inscripción de la referida oposición en el Registro de Títulos de Moca el veintinueve (29) de abril de mil novecientos ochenta y dos (1982), inscrita bajo el núm. 818 ([redacted]), a requerimiento del señor [redacted], sobre la Parcela núm. 8 del Distrito Catastral núm. 2 de Moca, este colegiado estima que, sin importar las negligencias incurridas por el referido registrador de títulos de Moca, la mencionada oposición inscrita se encontraba vigente y resultaba oponible a los correcurridos cuando estos

**Exp. núm.:** 2016-1335
**Solicitud núm.:** 2018-RTC-00275
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia**: Tierras
**Decisión**: Casa

decidieron incoar ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata una demanda en litis sobre derechos registrados y en cancelación del certificado de título de propiedad expedido a favor del señor [redacted], el quince (15) de julio de dos mil once (2011). 10.45. En definitiva, el Tribunal Constitucional ha podido comprobar que al dictar la Sentencia núm. 640, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia incurrió en desnaturalización de los hechos y de la causa, al haber obviado los efectos jurídicos generados por la oposición inscrita por el actual recurrente en revisión, señor [redacted], en el Registro de Títulos de Moca. Asimismo, esta sede constitucional estima que la indicada Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia incurrió en el aludido vicio, cuando confirmó la Sentencia núm. 201500565, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el veintinueve (29) de diciembre de dos mil quince (2015), la cual rechazó el recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia núm. 2014-0143, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original de San Felipe de Puerto Plata el veintiséis (26) de febrero de dos mil catorce (2014)" (sic).

10. Conforme se advierte, la anulación por parte del Tribunal Constitucional residió en que esta Tercera Sala obvió que *…independientemente de la omisión incurrida en las certificaciones emitidas por el registrador de títulos de Moca, en las cuales no se hizo constar la inscripción de la oposición (relativa al derecho del señor* [redacted]*), esta última inscripción o registro nunca dejó de surtir efecto sus efectos jurídicos frente a terceros ajenos al proceso, de acuerdo con las prescripciones de la Ley núm. 1542, entonces vigente. …Es decir, de ninguna manera*

*puede imputársele al recurrente, señor* [redacted]*, el error incurrido por el Registro de Títulos de Moca al expedir certificaciones que no reflejaban la veracidad de las informaciones inscritas en el Registro de Títulos de Moca, y mucho menos afectar su derecho de propiedad irrevocablemente reconocido por la Sentencia núm. 24.*

11. En ese contexto, en estricto apego a la directriz del Tribunal Constitucional, esta Tercera Sala procederá a abordar nuevamente el recurso de casación. Para apuntalar su primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo medios de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados y todos girar en torno a la incompetencia, la autoridad de la cosa juzgada y la figura del tercer adquiriente de buena fe, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos de la causa al conocer y acoger la referida litis sobre derechos registrados desconociendo una decisión dictada por el tribunal competente en atribuciones de tribunal de confiscaciones conforme con la Ley núm. 5924-62 del 1962 sobre Confiscación de Bienes, que reivindicó los terrenos que le fueron confiscados en la era de Trujillo al abuelo de la parte recurrente; que el último recurso de la parte adversa interpuesto contra esa decisión fue rechazado por la Suprema Corte de Justicia, por lo que adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente

juzgada; que los actuales recurridos son considerados de mala fe por el artículo 38 de la mencionada Ley núm. 5924-62, pero pretendiendo lo contrario, apoderaron al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original cuando la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en sus atribuciones de tribunal de confiscaciones, era el tribunal competente, por lo que los recurridos debieron recurrir ante el tribunal ordinario por un recurso de tercería, no ante el tribunal de tierras; que el tribunal *a quo* al rechazar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrente, no dio motivos claros y precisos de por qué lo rechazó y tampoco sobre la incompetencia del Tribunal de Tierra y no motivó sobre el alcance de una sentencia que adquirió la autoridad de la cosa juzgada; que tampoco valoró los documentos aportados que explicaban que se trataba de una demanda en reivindicación de inmueble en la que se narraba el historial de la parcela en litis y mediante el cual se indicaba que [redacted] era el propietario en virtud de una sentencia que adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; que asimismo, el tribunal *a quo* perjudicó a [redacted] al no dejarle disfrutar su propiedad, quien por consiguiente no obtuvo una tutela judicial efectiva.

**Exp. núm.:** 2016-1335
**Solicitud núm.:** 2018-RTC-00275
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia**: Tierras
**Decisión**: Casa

12. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella mencionados: a) que [redacted] incoaron contra [redacted] una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de tercer adquiriente de buena fe, cancelación de certificado de título y ejecución de transferencias en relación con el inmueble de referencia y con la intervención voluntaria de la Asociación de Productores Agrícolas de la Provincia Espaillat, Inc. (APAPE); b) dicha litis y demanda en intervención voluntaria fueron acogidas por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata mediante la sentencia núm. 2014-0143 de fecha 26 de febrero de 2014, en los términos descritos en parte anterior de esta sentencia; c) esa decisión fue recurrida en apelación por [redacted], quien en apoyo de su recurso argumentó en esencia, que en fecha 28 de abril de 1982 demandó ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, actuando en atribuciones de tribunal de confiscaciones, la reivindicación a su favor de los derechos de propiedad de la parcela núm. 8, Distrito Catastral

**Exp. núm.:** 2016-1335
**Solicitud núm.:** 2018-RTC-00275
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia**: Tierras
**Decisión**: Casa

núm. 2, municipio Moca, provincia Espaillat, de los cuales su padre -[redacted]- fue despojado injustamente por [redacted] en la época de la dictadura de Trujillo; que [redacted] falleció y la demanda fue asumida por su cónyuge superviviente [redacted] y sus hijos [redacted] y Víctor, de apellidos [redacted]; que la demanda fue notificada al Registro de Títulos de Moca en fecha 29 de abril del 1982 y la oposición fue inscrita bajo el núm. 818, folio núm. 205, libro de inscripciones núm. 3; que no obstante estar inscrita la oposición, al fallecer [redacted], sus hijos en complicidad con el Registro de Títulos, lograron transferir a su favor los derechos de la parcela sin que se hiciera constar ningún tipo de gravamen u oposición, lo cual se trató de una maniobra fraudulenta para estos luego vender todos los derechos del inmueble a favor de [redacted]; que dicho fraude no paró ahí ya que posteriormente en fecha 26 de marzo de 1991 [redacted] vendió a la Asociación de Productores Agrícolas de la Provincia Espaillat, Inc. (APAPE) una porción de terreno de la parcela y en fecha 19 de diciembre de 1997 vendió a [redacted], el resto de la parcela libre de oposición; que el Registro de Títulos de Moca se prestó a realizar actuaciones fraudulentas para poder transferir el inmueble libre de gravámenes y por ello la actual parte

recurrida pretende ser considerado como un tercer adquiriente de buena fe; que en fecha 20 de enero de 2006 la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, actuando en atribuciones de tribunal de confiscaciones, dictó la sentencia que anuló el acto de venta realizado por el Estado Dominicano a favor de [redacted], anuló el certificado de título existente sobre esa parcela y dispuso la expedición de uno nuevo a favor de [redacted], decisión que adquirió carácter definitivo en virtud de la sentencia de fecha 13 de abril de 2011 dictada por la Suprema Corte de Justicia, que rechazó el recurso casación interpuesto contra esta; mientras que de su lado la parte correcurrida [redacted], como medios de defensa argumentaron en esencia, que en fecha 29 de julio de 1998 [redacted] le compró a [redacted] una porción de terreno de 96,838.085 mts2 dentro de la parcela; que mediante actos de venta de fecha 30 de noviembre de 2010 y 3 de mayo de 2011, [redacted] vendió a favor de [redacted], la porción de terreno adquirida por estar libre de

cargas y gravámenes y cuyos actos aun no han sido ejecutados en el Registro de Títulos por haberse iniciado un proceso de deslinde y subdivisión; que tanto el vendedor como los compradores se han quedado sorprendidos al enterarse que en fecha 25 de mayo de 2011 el Registro de Títulos canceló el certificado de título que sustentaba sus derechos sobre la parcela y que en su lugar se expidió uno nuevo a favor de [redacted]; que estos no fueron parte del proceso que conoció el tribunal de confiscaciones y, por tanto, son terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe que adquirieron a la vista de un certificado de titulo libre de cargas y gravámenes conforme con la certificación emitida por el Registro de Títulos, de modo que no tenían conocimiento de la demanda u oposición; que lo único que hizo el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original fue proteger sus derechos de propiedad, la seguridad jurídica, el debido proceso y la tutela judicial efectiva; de igual modo, la parte correcurrida la Asociación de Productores Agrícolas de la Provincia Espaillat, Inc. (APAPE), como medios de defensa argumentó en síntesis, que en fecha 26 de marzo de 1991 adquirió de manos de [redacted] una porción de terreno libre de cargas y gravámenes; que en el año 2011 fue sorprendido al enterarse de la sentencia dictada por el tribunal de confiscaciones; que ignoraban la existencia de ese proceso ya que el sistema

de publicidad inmobiliaria no lo tenía registrado en sus archivos; que [redacted] también es un tercer adquiriente de buena fe y además es uno de los más prestigiosos productores agropecuarios de Moca, quien tomó varios préstamos a diversas entidades bancarias colocando en garantía el inmueble; que desde que fue adquirido el inmueble siempre se ha manejado como su legítima propietaria, sin ninguna limitación y sin que nadie advirtiera de la dificultad que pudiera afectar su derecho de propiedad; que al momento de adquirir los derechos de propiedad ignoraba totalmente la existencia de un proceso litigioso entre personas ajenas a quienes figuraban como propietarios; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"Que aj registrar la sentencia No. 24 de fecha 20 de enero del 2006 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional en función del Tribunal de Confiscaciones el Registrador de Títulos de Moca no observó que el asiento del registro donde se encontraban los derechos de los demandados en esta sentencia, los SRES. [redacted] se encontraban cancelados desde el año 1990 cuando se transfirieron sus derechos al SR. [redacted] y que al momento en que ejecuta esta sentencia, esta parcela se encontraba registrada a favor del SR. [redacted] y de la ASOCIACION DE

PRODUCTORES AGRICOLAS DE LA PROVINCIA ESPAILLA, INC. (APAPE). Que tampoco se demostró durante este proceso que la sentencia dictada en contra de los sucesores del SR. [redacted] le fuera oponible a los recurridos en razón de que cuando adquirieron quien figuraba como propietario era el SR. [redacted] y este no figuraba con demanda inscrita en su certificado de título, tampoco fueron parte en el proceso que conoció dicha corte en función de Tribunal de Confiscaciones, ni se demostró que por vía extra registral tuvieran conocimiento de dicho proceso, por lo que el registro de esta sentencia por la cual se canceló el derecho de propiedad que sobre esta parcela tenían los recurridos tal como ha sido decidido por el Tribunal a-quo es a todas luces irregular y nulo. Que si bien es cierto que la omisión de quien desempeñaba la función de registrador de títulos de Moca cuando se ejecutó la resolución de determinación de herederos de fecha 27 de junio de 1989 al no hacer constar en el nuevo certificado de título la oposición que tenía inscrita el SR. [redacted] desde el 1988, lo privó de la posibilidad de reivindicar este inmueble, también es cierto que tal como lo disponía la Ley vigente de esa época, la No. 1542 de Registro de Tierras, en el párrafo del artículo 192, dicho señor podrá reclamar contra los que transfirieron el inmueble, y cualquier otra persona que haya participado en el fraude daños y perjuicios, pero jamás afectar a terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe" (sic).

14. En cuanto al aspecto de los medios reunidos relativo a que el tribunal *a quo* no valoró adecuadamente que la parte recurrida era una adquiriente de mala fe y que desconoció lo juzgado con carácter definitivo en la sentencia núm. 24 de fecha 20 de enero de 2006 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en atribuciones de tribunal de

confiscaciones, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que para rechazar esos argumentos y reconocer a la parte recurrida como tercera adquiriente de buena fe la alzada estableció en síntesis, que si bien se constataba el error cometido por el Registro de Títulos al no hacer constar en el certificado de título expedido a favor de [redacted] y Víctor, de apellidos [redacted], la oposición que había sido inscrita sobre el inmueble a favor de [redacted], esto no era suficiente para desconocer la condición de tercera adquiriente de buena de la parte recurrida respecto de la cual se determinó que al momento de adquirir los derechos de propiedad del inmueble este se encontraba registrado a favor de [redacted] en cuyo certificado de título no constaba inscrita la oposición originada con motivo del proceso llevado en el tribunal de confiscaciones y que, además, tampoco se demostró que por vía extrajudicial dichos compradores -parte recurrida- y vendedor -[redacted]- tuvieran conocimiento de ese proceso, por lo que el registro de la mencionada sentencia núm. 24 era a todas luces irregular ya que afectaba a terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe.

15. Es importante resaltar que el estudio del fallo objetado permite verificar que fue establecido como un hecho comprobado por el tribunal *a quo* y no

**Exp. núm.:** 2016-1335
**Solicitud núm.:** 2018-RTC-00275
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia**: Tierras
**Decisión**: Casa

controvertido entre las partes que [redacted] con motivo de su demanda en reivindicación incoada en la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en atribuciones de tribunal de confiscaciones, notificó posteriormente al Registro de Títulos de Moca una oposición sobre el inmueble de referencia, la cual fue inscrita en el año 1982 bajo el núm. 818, folio núm. 05, libro núm. 3; que posteriormente al fallecer [redacted], quien era parte demandada en ese proceso, y sus hijos [redacted] y Víctor, de apellidos [redacted], proceder a realizar la determinación de herederos y la transferencia de los derechos a su favor, por una omisión o error del Registro de Títulos la indicada oposición no fue anotada en el nuevo certificado de título emitido a favor de estos, quienes más adelante transfirieron los derechos a favor de [redacted] y este a su vez a [redacted] y la Asociación de Productores Agrícolas de la Provincia Espaillat, Inc. (APAPE), es decir, que producto del error cometido por el órgano registral las certificaciones emitidas sobre el estado jurídico del inmueble figuraban libre de cargas y gravámenes, a pesar de que la oposición aún se mantenía vigente y con todos sus efectos jurídicos.

16. En ese sentido, si bien en principio la normativa inmobiliaria protege al tercer adquiriente de buena fe que haya adquirido derechos sobre inmuebles

registrados a la vista de un certificado de título, no menos cierto es que esta protección cede cuando queda revelado que dicha adquisición ha sido mediante el ejercicio abusivo de derechos o contrariando los fines que ha tenido en cuenta el legislador, lo cual se trata de presupuestos que mantenían prevalencia tanto en la anterior Ley de registro de tierras como en la actual Ley de registro inmobiliario, fines que, evidentemente no pueden ser desvirtuados. La oposición que se origina e inscribe sobre un determinado inmueble producto de la litis sobre derechos registrados o cualquier otro proceso litigioso llevado en otra instancia, tiene como fin no solo dar a conocer del diferendo que sobre este se cierne, sino que además funciona como un mecanismo de protección para evitar que los derechos puedan ser transferidos o mutados hasta tanto termine el proceso litigioso y mientras persista la carga inscrita, por lo que es evidente que aquellos que adquieran derechos sobre el inmueble no pueden ser considerados como adquirientes de buena fe ya que mientras persista la anotación de la oposición sus efectos jurídicos igualmente se mantienen vigentes, lo cual desfavorece a aquellos que pretendan prevalecerse de dicha protección registral.

17. En ese tenor, esta Tercera Sala coincide con el criterio externado por el Tribunal Constitucional mediante su sentencia núm. TC/1123/23 de fecha 27

**Exp. núm.:** 2016-1335
**Solicitud núm.:** 2018-RTC-00275
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia**: Tierras
**Decisión**: Casa

de diciembre de 2023 ya que, tal y como indicó, la especie se trataba de un proceso en el cual [redacted] procuraba reivindicar a su patrimonio familiar los derechos de propiedad sobre la parcela núm. 8, Distrito Catastral núm. 2, municipio Moca, provincia Espaillat, de los cuales sus antecesores fueron despojados injustamente durante la época de la dictadura de Trujillo, cuyos argumentos y pretensiones fueron reconocidos mediante la sentencia núm. 24 de fecha 20 de enero de 2006 dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en atribuciones de tribunal de confiscaciones y que luego adquirió carácter definitivo en virtud de la sentencia de fecha 13 de abril de 2011 dictada por la Suprema Corte de Justicia, que rechazó el recurso casación interpuesto contra esta.

18. De ahí que no puede dicho señor resultar perjudicado debido a un error cometido por el Registro de Títulos respecto de derechos que le fueron legítimamente reconocidos, lo cual además implicaría un desconocimiento de los efectos jurídicos de la oposición inscrita sobre el inmueble ya que aun cuando por el error cometido por el órgano registral esta no figuraba en las certificaciones que se emitieron con posterioridad, dicha situación no resulta suficiente para negar su existencia y que fue inscrita observando todas las

formalidades legales correspondientes, por lo que debe considerarse como oponible a todo el mundo, lo cual no fue adecuadamente valorado por el tribunal *a quo,* motivos por los cuales se acoge el aspecto analizado de los medios reunidos y, en consecuencia, procede casar la sentencia impugnada.

19. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 3º del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.

20. Según la parte final del párrafo 3° del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

## *IV. Decisión*

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

**Exp. núm.:** 2016-1335
**Solicitud núm.:** 2018-RTC-00275
**Recurrente:** [redacted]
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia**: Tierras
**Decisión**: Casa

FALLA

**PRIMERO:** CASA la sentencia núm. 201500565 de fecha 29 de diciembre de 2015 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

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

[redacted], 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.

*Ber*