

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 27 de septiembre de 2011.

Materia: Tierras.

Recurrente: Alto Santo Domingo, S. A.

Abogados: Licdos. Bienvenido Ledesma y Pablo Rodríguez.

Recurridos: Braham Holding, S. A. y compartes.

Abogados: Lic. José Cunillera, Dres. William Cunillera y Francisco Durán.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 3 de diciembre de 2014.

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 Alto Santo Domingo, S. A., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, representada por su Presidente Práxedes Manuel Ramírez Veloz, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0191369-7 y Turicentros Bermúdez, S. A., compañía organizada y existente de conformidad con la las leyes de la República Dominicana, representada por su Presidente José Armando Bermúdez Pippa, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0031431-3, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 27 de septiembre de 2011, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Bienvenido Ledesma y Pablo Rodríguez, abogados de los recurrentes;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. José Cunillera, por sí y por los Dres. William Cunillera y Francisco Durán, abogados de los recurridos Braham Holding, S. A. y compartes;

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 21 de mayo de 2012, suscrito por los Licdos. Pablo Rodríguez y Bienvenido Ledesma, Cédulas de Identidad y Electoral núm. 001-0733063-1 y 001-0289141-3, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen el medio que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 29 de julio de 2013, suscrito por los Dres. William I. Cunillera Navarro y José Antonio Columna, y el Lic. Francisco S. Durán González, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0779119-6, 001-0095356-1 y 001-0068437-2, respectivamente, abogados de los recurridos Braham Holding, S. A. y compartes;

Que en fecha 4 de diciembre de 2013, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 diciembre de 2014 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, Jueces 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)** con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, con relación a la Parcela núm. 110-Ref-780-B-3, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala 2, dictó el 2 de junio de 2009, una sentencia cuyo dispositivo consta transcrito en el de la sentencia impugnada; **b)** que, con relación a la indicada sentencia, fue interpuesto en fecha 16 de junio de 2010, un recurso de apelación, en tal virtud el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 27 de septiembre de 2009 la Sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo dice así: “**1ro.:** Se Acoge en la forma y Se Rechaza en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 16 de junio del año 2010, por la sociedad Alto Santo Domingo, S. A., representada por su Presidente, señor Práxedes Manuel Ramírez Veloz, y la compañía Turicentros Bermúdez, S. A., representada por su Presidente, señor José Armando Bermúdez Pippa, a través de sus abogados constituidos y apoderados especiales, Licdos. Pablo R. Rodríguez A., Bienvenido A. Ledesma y Pedro Domínguez Brito, contra la sentencia No.1566, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 02 de junio del año 2009, en relación a la Parcela No.110-Ref-780-B-3 del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional; **2do.:** Se Rechazan, las conclusiones presentadas por la parte recurrente más arriba nombrada; **3ro.:** Se Acogen, las conclusiones presentadas por la parte intimada, Compañía J. Armando Bermúdez, C. por A., representada por sus abogados, Dres. Miguel Ureña Hernández, William Cunillera y Licdo. Francisco Durán González; **4to.:** Se Confirma la Decisión Número 1566, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 02 de junio del año 2009, en relación a la Parcela No.110-Ref-780-B-3, del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado in-extenso dice así: “**Falla:**” “**Primero:** Se acoge por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión las conclusiones presentadas por la parte demandada, entidades Braham Holding, S. A., y Lotes de la Catalina, S. A., representada por los Dres. José A. Cunillera y William Cunillera Navarro, relativo a la inadmisibilidad de la presente litis sobre derechos registrados relativo a la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **Segundo:** Declara inadmisibles por efecto de la autoridad de cosa juzgada la presente litis sobre derechos registrados, en relación con la Parcela No.110-Ref-780-B-3, del D. C. No.4, del Distrito Nacional, interpuesta por las razones Altos Santo Domingo, S. A., y Turicentros Bermúdez, S. A.; **Tercero:** Condena a las compañías Altos Santo Domingo, S. A., y Turicentros Bermúdez, S. A., al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas a favor de los Dres. José Antonio Columna, William Cunillera Navarro y Francisco S. Durán González, quienes afirman haberla avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Se ordena comunicar la presente decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; **Quinto:** Se ordena el archivo definitivo del expediente”;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada el siguiente medio: “Único Medio: Violación a la ley, falsa interpretación y aplicación de los artículos 44 de la Ley 834 de julio de 1978; 62 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario; y 1350 y 1351 del Código Civil”;

Considerando, que en el desarrollo del único medio del recurso la recurrente alega en síntesis: “**a)** que, dicho Tribunal falló acogiéndose al principio de Cosa Juzgada, declarando inadmisibles la litis, fundamentándose en los artículos 44 y 45 de la Ley 834 del 15 de julio del año 1978; 1350 y 1351 del Código Civil; que, en el caso ocurrido, no hay identidad de partes, identidad de objeto e identidad de causa, porque las partes que intervienen en este proceso son: Turicentros Bermúdez, S. A. y Alto Santo Domingo, S. A., como demandantes, y Lotes de la Catalina, S. A., y Braham Holding, S. A., como demandadas; mientras que las partes intervinientes en el proceso que se ventiló en la Suprema Corte de Justicia son J. Armando Bermúdez & Co., C. por A., y Destilería del Yaque, C. x A., como demandantes e Inmobiliaria Cibao, S. A., Turicentros Bermúdez, S. A., Alto Santo Domingo, S. A., y José Armando Bermúdez, en calidad de demandados; **b)** que, la causa que generó la acción en el proceso que nos ocupa es la

transferencia simulada que hizo Lotes de La Catalina, S. A., a favor de Braham Holding, S. A., de la Parcela No.110-Ref-780-B-3 del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional; **c)** que, el proceso argüido por el Juez A-quo, revestido de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, tiene por causa la revocación del aporte en naturaleza hecho en el año 1977, por la J. Armando Bermúdez & Co., C. por A., a favor de la Inmobiliaria Cibao, S. A., y la venta hecha por esta última a favor de Turicentros Bermúdez, S. A., de tal manera que ambas litis tienen causas o fundamentos totalmente diferentes, por lo que no puede haber autoridad de cosa juzgada; **d)** que, sin que las partes lo hayan pedido, saliéndose de la esfera de su apoderamiento y pretendiendo justificar su desafortunada sentencia, sostiene que la parte recurrente en el proceso, carece de calidad ya que no es titular de ningún derecho registrado en la parcela en litis lo que equivale a fallar extrapetita;”

Considerando, que la Corte a-qua establece dentro de sus motivaciones para dictar la sentencia impugnada lo siguiente: a) que, con motivo de las instancias en Litis Sobre Derechos registrados incoadas en fechas 26 de noviembre del año 1996, suscrita entre otros abogados por el Dr. José Antonio Columna, Lic. Francisco S. Duran González y Dr. William Cunillera Navarro, actuando a nombre y en representación de la Compañía Turicentros Bermúdez, S. A.; y 24 de enero del año 1997 suscrita por los citados abogados, en representación de las Compañías J. Armando Bermúdez & Co., C. por A., Destilería Del Yaque, C. por A., y Turicentros Bermúdez, S. A.; fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el cual después de instruir el caso dictó la Decisión No.1 de fecha 22 de julio del año 1997, revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 06 de octubre del año 1997; b) que, dicha revisión fue revocada a los fines de conocer nuevamente de su revisión en audiencia pública y contradictoria, acogiendo en ese sentido la instancia de fecha 22 de mayo del año 1998, de los Dres. Pablo Rodríguez, Bienvenido Ledesma y Persiles Ayanes Pérez Méndez, actuando en representación de la Inmobiliaria Cibao, Turicentros Bermúdez, Altos Santo Domingo y José Armando Bermúdez O.; que luego de instruida dicha revisión de manera pública y contradictoria, el Tribunal Superior de Tierras dictó la Decisión No.18 de fecha 10 de julio del año 2002; c) que, esta sentencia fue recurrida en Casación por Inmobiliaria Cibao, S. A., Turicentros Bermúdez, S. A., Altos Santo Domingo, S. A., y José Armando Bermúdez O., figurando como parte recurrida la J. Armando Bermúdez & Co., C. por A., representada por los Dres. William Cunillera Navarro y José A. Columna y el Lic. Francisco S. Durán González; que, al efecto, dicho recurso culminó con la Sentencia de la Cámara De Tierras, Laboral, Contencioso – Administrativo y Contencioso – Tributario de la Suprema Corte de Justicia Número 2002-1750, de fecha 12 de octubre del año 2005; d) que, por instancia de fecha 08 de julio del año 2008, suscrita por los Licdos. Pablo R. Rodríguez A., Bienvenido A. Ledesma y Pedro Domínguez Brito, actuando a nombre y en representación de la empresa Altos Santo Domingo, S. A., fue apoderado nuevamente el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, a los fines de Declarar simulado el Aporte en Naturaleza hecho por Lotes de La Catalina, S. A., a favor de la empresa Abraham Holding, S. A., de conformidad con el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en fecha 07 de noviembre del año 2007, en relación a la Parcela No.110-Ref-780-B-3 del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional; que, instruido el caso, el Tribunal apoderado dictó la Sentencia No.1566, del día 02 del mes de junio del año 2009; e) que, los hechos descritos anteriormente, y que se refieren al fondo de la Litis sobre Derechos Registrados de que se trata, revelan que las pretensiones de los hoy recurrentes están encaminadas a la reivindicación del derecho de propiedad sobre la Parcela No.110-Ref-780-B-3, del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional, pretensiones que como puede comprobarse fueron objeto del fallo que culminó con el Recurso de Casación que por la sentencia cuyo dispositivo se transcribió precedentemente, por lo que a juicio de este Tribunal, dichos hechos gozan de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; f) que, igualmente está fundamentado en la falta de calidad de los demandantes, por razón de que carecer de derechos registrados sobre el inmueble, de conformidad con el espíritu y alcance del artículo 90 de la Ley de Registro Inmobiliario, por lo que, dichos demandantes y ahora apelantes no son titulares de ningún derecho real sobre el inmueble registrado en litis, ni han presentado en el curso de esta nueva litis documento alguno que constituya, transmita, declare o modifique los derechos que actualmente figuran registrados a favor de la compañía parte intimada, por lo que tampoco tienen un interés legítimo de hacer valer sobre el inmueble de que se trata;”

Considerando, que del análisis de los documentos que forman el expediente esta Sala de la Suprema Corte de Justicia entiende preciso señalar, que si bien es cierto, que el artículo 1351 del Código Civil establece que la autoridad de la cosa juzgada no tiene lugar sino respecto de lo que ha sido objeto de fallo, en cuanto a la causa, el

objeto y las partes que han intervenido en el proceso, no es menos cierto que en determinadas situaciones, el principio de cosa juzgada es aplicable cuando se pretenda el reconocimiento de derechos que ya han dejado de existir producto de una litis judicial que haya adquirido dicha autoridad y que sea introducida en términos diferentes pero pretendiendo obtener el mismo fin del que ya ha sido juzgado; que en el presente caso, el criterio expuesto por la Corte a-qua se ciñe a lo expuesto anteriormente, cuando en su decisión establece: *“Que, los hechos descritos anteriormente, y que se refieren al fondo de la Litis sobre Derechos Registrados de que se trata, revelan que las pretensiones de los hoy recurrentes están encaminadas a la reivindicación del derecho de propiedad sobre la Parcela No.110-Ref-780-B-3, del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional, pretensiones que como puede comprobarse fueron objeto del fallo que culminó con el Recurso de Casación que por la sentencia cuyo dispositivo se transcribió precedentemente, por lo que a juicio de este Tribunal, dichos hechos gozan de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; Que, al ser planteados por virtud de un nuevo apoderamiento del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, mediante la instancia de fecha 08 de julio del año 2008, suscrita por los Licdos. Pablo R. Rodríguez A., Bienvenido A. Ledesma, y Pedro Domínguez Brito, en representación de Altos Santo Domingo, S. A., se pretende una reivindicación de los derechos sobre la Parcela en litis, que en la actualidad están registrados a favor de la empresa Braham Holding, S. A., la cual hubo los mismos por aporte en naturaleza hecho en su favor por la empresa Lotes de La Catalina, traspaso realizado por su verdadera propietaria en el curso de la litis, traspaso que no puede ser cuestionado por la misma causa y por las mismas partes que no conformes con el resultado de la litis anterior, es decir, el fallo con carácter definitivo, reinician nuevamente la litis, lo que se desprende del contexto de la sentencia recurrida y de los hechos por ella analizados, y que le sirvieron de base para declarar la inadmisibilidad de la litis, fundada en la Autoridad de la Cosa Juzgada, principio que prohíbe que un mismo asunto sea sometido de nuevo a un tribunal, por haber sido juzgado bajo la triple condición de la identidad de partes objeto y causa, conforme el artículo 1351 del Código Civil;”*

Considerando, que respecto a lo alegado por los recurrentes de que la Corte a-qua dictó un fallo extrapetita, toda vez, que olvidándose de que su apoderamiento se limitaba al tema relativo a la autoridad de la cosa juzgada y no a la calidad de las partes, del análisis de la sentencia se evidencia que dentro de las pretensiones promovidas ante la Corte a-qua, por estos, y que fueron utilizadas como fundamento de su recurso de apelación, y de los debates sostenidos en el curso del proceso, tal y como consta en las notas de audiencia que se encuentran transcritas en el texto de la sentencia de marras, el objeto del recurso era rebatir los argumentos esgrimidos por los hoy recurridos respecto de los medios de inadmisión por falta de calidad y autoridad de cosa juzgada, era el deber del tribunal de alzada tal y como lo hizo, de pronunciarse sobre la falta de calidad, por lo que contrario a lo expresado por los recurrentes la sentencia atacada no incurrió en un fallo extrapetita, toda vez que esta Corte ha podido observar que la misma actuó bajo los criterios de su competencia y apoderamiento;

Considerando, que al estatuir así la Corte a-qua, lejos de incurrir en las violaciones invocadas por los recurrentes, ha hecho una correcta apreciación de los hechos e interpretación de la ley, que le han permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verificar que la ley y el derecho han sido correctamente aplicados en el presente caso, por lo que, procede rechazar el recurso de casación de que se trata;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Alto Santo Domingo, S. A. y Turicentros Bermúdez, S. A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 27 de septiembre de 2011, en relación con la Parcela núm. 110-Ref.-780-B-3, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas en provecho de los Dres. William Cunillera, José Antonio Columna y Lic. Francisco Durán, 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 diciembre de 2014, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Francisco Antonio Ortega Polanco. Grimilda Acosta, Secretaria General.

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