
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 14 de mayo de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Carlos Antonio González Sosa y Daysy Polanco Herrera de González.

Abogada: Licda. Aleida Fersola Mejía.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 20 de septiembre de 2017.

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 los señores Carlos Antonio González Sosa y Daysy Polanco Herrera de González, dominicanos, mayores de edad, Pasaportes núms. 111863346 y 195059107, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 14 de mayo de 2013, 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 18 de junio del 2013, suscrito por la Licda. Aleida Fersola Mejía, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0323914-1, abogada de los recurrentes, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Vista la Resolución núm. 485-2017, dictada por esta Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 21 de febrero de 2017, mediante la cual declara la exclusión de los co-recorridos Alvin Estrella Sánchez, Juan Antonio Payán Sánchez y Sarah Yolanda Torres Báez;

Que en fecha 2 de agosto de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25-91 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

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 derechos registrados, en revocación de acto bajo firma privada y reparación en daños y perjuicios, en relación a la Parcela núm. 110-Ref.-789, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la Decisión núm. 20111022, de fecha 17 de marzo de 2011, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Se rechaza la solicitud de exclusión del proceso de la señora Sarah Yolanda Torres, expresada en la audiencia de fecha 26 de junio del año 2009, en atención a los motivos de esta decisión; **Segundo:** Se declara ineficaz el acto de venta bajo firma privada intervenido entre Carlos González y Daysy Polanco de González, con los señores Juan Antonio Payán y Alvin Estrella

Sánchez, representados estos últimos, por la señora Sarah Yolanda Torres, de fecha 1 de diciembre del año 2013, legalizadas las firmas por el Dr. Juan Alejandro Ovalles, notario público de los del número para el Distrito Nacional, en mérito de los motivos de esta sentencia; **Tercero:** Se establece que los señores Juan Antonio Payán y Alvin Estrella Sánchez, le adeudan a los señores Carlos González y Daysy Polanco de González, la garantía de la evicción establecida en el artículo 1630 del Código Civil Dominicano, en atención a las razones de esta; **Cuarto:** Se rechaza la solicitud de transferencia de una porción de terreno de 432.43 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 110-Ref.-780, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, a nombre de la señora Sarah Altagracia Báez, en atención a las motivaciones de esta sentencia; **Quinto:** Se condena a los señores Juan Antonio Payán, Sarah Yolanda Torres y Alvin Estrella Sánchez, al pago de éstas y su distracción en provecho del Lic. José Ramón Frías López, Luis Emilio Pérez Mancebo y Aleida Fersola, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte”(sic); **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara buenos y válidos en cuanto a la forma, los recursos de apelaciones incoados en ocasión de la sentencia núm. 20111022 de fecha 17 de marzo del 2011 dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, que a continuación se describen: a) el interpuesto por: los señores Carlos Antonio González y Daysy Polanco Herrera, en contra de Alvin Estrella Sánchez, Juan Antonio Payán Sánchez, Sarah Yolanda Torres y Sarah Altagracia Báez Lara; b) el interpuesto por los señores Juan Antonio Payán Sánchez y Alvin Estrella Sánchez, representados por la señora Sarah Yolanda Torres, en contra de los señores Sarah Altagracia Báez Lara y Carlos Antonio González y Daysy Polanco Herrera; c) el interpuesto por la señora Sarah Altagracia Báez Lara, en contra de Alvin Estrella Sánchez, Juan Antonio Payán Sánchez, Sarah Yolanda Torres, Carlos Antonio González y Daysy Polanco Herrera; **Segundo:** Declara inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por los señores Juan Antonio Payán Sánchez y Alvin Estrella Sánchez, representados por la señora Sarah Yolanda Torres, en contra de los señores Sarah Altagracia Báez Lara y Carlos Antonio González y Daysy Polanco Herrera, por las razones indicadas; **Tercero:** Rechaza el recurso de apelación interpuesto por: los señores Carlos Antonio González y Daysy Polanco Herrera, en contra de Alvin Estrella Sánchez, Juan Antonio Payán Sánchez, Sarah Yolanda Torres y Sarah Altagracia Báez Lara, por las razones indicadas en esta sentencia; **Cuarto:** Rechaza el recurso de apelación interpuesto por la señora Sarah Altagracia Báez Lara, en contra de Alvin Estrella Sánchez, Juan Antonio Payán Sánchez, Sarah Yolanda Torres, Carlos Antonio González y Daysy Polanco Herrera, por los motivos dados en esta sentencia”;

Considerando, que los recurrentes en su recurso proponen los medios de casación, siguientes: **“Primer Medio:** Errónea interpretación del derecho, Principio IV de la Ley núm. 108-05, artículos 2228, 2229, 2230, 2219 y 2265 del Código Civil, y Principio VII de la Ley núm. 108-05 del 2005; **Segundo Medio:** Errónea apreciación de los hechos; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa y del recurso de apelación; **Cuarto Medio:** Violación a los derechos constitucionales, específicamente a los artículos 51 y 59 de la Constitución de la República Dominicana; **Quinto Medio:** Desconocimiento de documento con fe pública; **Sexto Medio:** Errónea aplicación del derecho y de los artículos 1165 y 1121 del Código Civil Dominicano; **Séptimo Medio:** Fallo extra petita”;

Considerando, que en el desarrollo de segundo medio propuesto, los recurrentes expresan, en síntesis, de que “en su página 20 el Tribunal a-quo refiriéndose a los artículos 2229, 2230, 2219 y 2265 del Código Civil, de que no fue sometido a los debates del tribunal de primer grado y de que no podía ser presentado como demanda nueva en apelación, cuando en el escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 25 de junio de 2009, depositado en el Tribunal de Jurisdicción original, y que reposa en el expediente del recurso, se puede apreciar que desde el inicio del proceso de litigio de tierras, en dicha jurisdicción se sometió al debate dicho planteamiento por lo que hace una errónea apreciación de los hechos”;

Considerando, que en la sentencia impugnada, se verifica, que los actuales recurrentes, que en relación al recurso de apelación, solicitaron de manera principal, que se declarara la prescripción consagrada en el artículo 2265 del Código Civil, que establece de que “el que adquiere un inmueble de buena fe y a justo título, prescribe la propiedad por cinco años, si el verdadero propietario vive en el distrito judicial, en cuya jurisdicción radica el inmueble, y por diez años, si está domiciliado fuera de dicho distrito”, y que subsidiariamente se revocara la sentencia objeto del recurso, y se mantuviera con todos sus efectos y valor jurídico el contrato de venta bajo firma

privada, de fecha 1 de diciembre de 2001, suscrito por los señores Alvin Estrella Sánchez y Juan Antonio Payán Sánchez, representado por Sarah Yolanda Torres, con los señores Carlos Antonio González y Daysy Polanco Herrera de González, fundamentados en lo siguiente”: 1) que los recurrentes habían adquirido mediante compra, el inmueble en litis, y que le fue entregado el certificado de título que amparaba el mismo, registrado a nombre de María Sánchez, así como las llaves del inmueble y la posesión de manera pacífica, y que había procedido al pago de los impuestos de transferencia y realizado remodelaciones e invirtió considerable suma de dinero; 2) que sometieron la solicitud de determinación y transferencia del inmueble comprado, mediante instancia del 1 de agosto del 2007; 3) que en fecha 14 de septiembre de 2007, mediante Resolución núm. 3908, la Sala Cuarta determinó que los herederos de la señora María Sánchez, eran los señores Alvin Estrella Sánchez y Juan Antonio Payán Sánchez, y de que dicha resolución también había acogido el contrato de venta del 1 de diciembre de 2001, por el cual dichos señores, herederos, les habían vendido el inmueble en litis, y de que se ordenó la expedición de la constancia anotada en el certificado de título núm. 65-1593; 4) que los señores Carlos Antonio González y Daysy Polanco Herrera de González, eran compradores de buena fe y siempre había disfrutado de la posesión del inmueble desde el 2001, con todas las características exigidas por el artículos 2229 del Código Civil para poder prescribir, y asimismo, al ser adquirido de buena fe, y a justo título, había prescrito la propiedad por cinco años, si el verdadero propietario vive en el inmueble, conforme al artículo 2229 de dicho código”; que a dicho pedimento se había opuesto la señora Sarah Altagracia Báez Lara, declarando inadmisibles por el Tribunal a-quo, bajo el fundamento de que como en la sentencia de primer grado tal pedimento no fue presentado, no podía ser admitido en la instancia de apelación, por ser una demanda nueva, que no fue presentada en primer grado, al amparo del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, que señala que no se puede establecer nueva demanda en grado de apelación “;

Considerando, que la demanda nueva es aquella que cambia a las partes sus calidades o el objeto de la reclamación, no así la que cambia los fundamentos jurídicos o un simple cambio de causa o motivos; que en principio, no podrá establecerse demanda nueva en grado de apelación, a menos que se trate en ella de compensación, o que la nueva demanda se produzca como medio de defensa en la acción principal; que en la especie, al ser objetadas por la señora Sarah Altagracia Báez Lara las conclusiones principales de los recurrentes en apelación, Carlos Antonio González y Daysy Polanco Herrera de González, basada en la prescripción consagrada en el artículo 2265 del Código Civil, el Tribunal a-quo declaró inadmisibles dicho pedimento en la consideración de que “las mismas no fueron sometidas a los debates de primer grado, y de que no podían ser presentadas en apelación por tratarse de una demanda nueva que vulneraba el principio de inmutabilidad del proceso”, cuando se trató de un medio de defensa de la acción principal, es decir, de la “demanda en revocación de acto de bajo firma privada y reparación en daños y perjuicios”, incoada contra los actuales recurrentes por la señora Sarah Altagracia Báez Lara, en representación de Alvin Estrella Sánchez, Juan Antonio Payán Sánchez, Sarah Yolanda Torres, Carlos Antonio González Sosa y Daysy Polanco Herrera de González, ya que la prescripción, al igual que la falta de calidad, la falta de interés, el plazo prefijado, así como la cosa juzgada, al amparo del artículo 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, constituye un medio de defensa que tiende a declarar inadmisibles la demanda del adversario, y que el mismo podía ser propuesto en toda estado de causa, por disposición del artículo 45 de dicha ley, por lo que la solicitud de prescripción conforme al artículo 2265 del Código Civil hecha por los apelantes, no constituía una demanda nueva como erróneamente entendiera el Tribunal a-quo, sino un medio de defensa que bien podían los actuales recurrentes presentarlo en primer grado como en grado de apelación, lo que constituye una inobservancia de los artículos 44 y 45 de la Ley núm. 834, traducida en una falta de base legal; por tales motivos, procede acoger el medio analizado y por ende, casar la sentencia impugnada y sin necesidad de ponderar los demás medios propuestos en el presente recurso;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, sin embargo, las costas podrán ser compensadas, cuando una sentencia fuere casada por cualquiera violación de las reglas procesales

cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 14 de mayo de 2013, en relación a la Parcela núm. 110-Ref-780, del Distrito Catastral número 4, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Compensa las costas.

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 20 de septiembre de 2017, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., 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.