
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de abril de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Sucesores de Simplicio Polanco.

Abogados: Lic. Juan Aguasvivas García y Licda. Gluris D. Herasme Herasme.

Recurridos: Sucesores de Francisco Quezada Jiménez.

Abogada: Dra. Ana Lucía Quezada Jiménez.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 24 de enero de 2018.

Preside: Edgar Hernández Mejía.

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 Sucesores del señor Simplicio Polanco, señores, Rodolfo Polanco Evangelista, Felicita Polanco Evangelista, Adelina Polanco Evangelista y Sucesores de Basilica Polanco Evangelista, José Manuel Villar Polanco, Altagracia Disla Polanco, Daniel Polanco, Francisco Polanco, Rosa Disla Polanco, Francisco Disla Polanco, Juana María Villar Polanco, Rafael Villar Polanco, Leonel Villar Polanco y Bienvenida Disla Polanco, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 005-0002414-6, 005-0002411-2, 005-0030881-2, 001-0950134-6, 005-0027924-5, 005-0028697-6, 005-0002237-1, 005-0025357-0, 005-0025356-2, 005-0035061-6, 005-0033314-1, respectivamente, domiciliados y residentes en calle Principal núm. 22, Batey Guzuma, Peralvillo, municipio de Yamasa, provincia Monte Plata y accidentalmente en la calle Barney Morgan núm. 170 esq. Calle 2-Sur, Ensanche Luperón, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, de fecha 29 de abril del 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Juan Aguasvivas García, en representación de la Licda. Gluris D. Herasme Herasme, abogada de los recurrentes Sucesores de Simplicio Polanco y compartes;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Ana Lucía Quezada Jiménez, abogada de los recurridos Sucesores de Francisco Quezada Jiménez señores, Eugenia, Estanislao, Santiago, Tomas, Teodora Mercedes, Gloria María, Andrés Antonio, Ana Lucía, Carlos Antonio, Juan Patricio y Luis Ramón Quezada Jiménez 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 19 de junio de 2016, suscrito por la Licda. Gluris D. Herasme Herasme, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0181408-5, abogada de los recurrentes, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 5 de julio de 2016, suscrito por la Dra. Lucía Quezada Jiménez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 005-0025455-2, abogada de los recurridos;

Que en fecha 29 de marzo de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 22 de enero de 2018, por el magistrado Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Moisés A. Ferrer Landrón, Juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 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 Derecho Registrado en relación a la Parcelas núms. 348, 350 y 351 del Distrito Catastral núm. 11, del Municipio de Yamasá, Provincia Monte Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Plata debidamente apoderado, dictó en fecha 03 de Agosto del año 2015, la sentencia núm. del 2015-0128 cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Homologar, como al efecto homologa, la certificación dada por el Segundo Alcalde Amancio Castro Santos en fecha 8 de diciembre de 1966, la cual incluye por su extensión las Parcelas núms. 348, 350 y 351, del Distrito Catastral núm. 11, del municipio de Yamasá; Segundo: Reservar, como en efecto reserva, el derecho a los herederos de Francisco Quezada Morel de realizar la determinación de herederos y transferencia, una vez esta sentencia haya adquirido la autoridad de la cosa juzgada; Tercero: Ordenar, como en efecto ordena, al Registrador de Títulos de Monte Plata, mantener la oposición hasta que sea hecha la determinación de herederos de los sucesores de Francisco Quezada Morel”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia núm. 2016-1859 de fecha 29 de Abril del año 2016, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 26 de agosto del año 2015, por los señores Rodolfo Polanco Evangelista, Felicita Polanco Evangelista, Adelina Polanco Evangelista y Sucesores de Basílica Polanco Evangelista, José Manuel Villar Polanco, Altagracia Disla Polanco, Daniel Polanco, Francisco Polanco, Rosa Disla Polanco, Francisco Disla Polanco, Juana María Villar Polanco, Rafael Villar Polanco, Leonel Villar Polanco y Bienvenida Disla Polanco, por intermedio de su abogada constituida y apoderada especial a la Licda. Gluris D. Herasme Herasme, contra la sentencia núm. 20150128 de fecha 3 de agosto del año 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Plata, en relación a las Parcelas núms. 348, 350 y 351 del Distrito Catastral núm. 11, del Municipio de Yamasá, Provincia Monte Plata, y los señores Eugenia Jiménez Polanco, Estanislao Quezada Jiménez, Tomás Quezada Jiménez, Teodora Quezada Jiménez, Mercedes Quezada Jiménez, Gloria María Quezada Jiménez, Andrés Antonio Quezada Jiménez, Ana Lucía Quezada Jiménez, Carlos Antonio Quezada Jiménez, Juan Patricio Quezada Jiménez y Luis Ramón Quezada Jiménez, así como el señor Santiago Quezada Jiménez (fallecido), debidamente representados por la Dra. Ana Lucía Quezada Jiménez; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo, el indicado recurso de apelación en virtud de los motivos dados y confirma la sentencia núm. 20150128 de fecha 3 de agosto del año 2015, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Plata; **Tercero:** Condena a la parte recurrente, señores Rodolfo Polanco Evangelista, Felicita Polanco Evangelista, Adelina Polanco Evangelista y Sucesores de Basílica Polanco Evangelista, José Manuel Villar Polanco, Altagracia Disla Polanco, Daniel Polanco, Francisco Polanco, Rosa Disla Polanco, Francisco Disla Polanco, Juana María Villar Polanco, Rafael Villar Polanco, Leonel Villar Polanco y Bienvenida Disla Polanco, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la Dra. Ana Lucía Quezada Jiménez, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, publicar y remitir esta sentencia, una vez adquiera carácter irrevocable, al Registro de Títulos correspondiente par los fines de levantamiento de cualquier oposición que con motivo de este procedimiento se haya inscrito; Comuníquese, la presente decisión a la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para su publicación y fines de lugar, al Registro de Títulos del Municipio de Baní, Provincia Peravia, para los fines de levantamiento de la inscripción de litis”;

Considerando, que el recurrente en su memorial introductorio proponen, contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación:

Primer medio: Desnaturalización de los medios de pruebas; **Segundo Medio:** Violación a la Constitución de la República y a la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; **Tercer Medio:** Fallo Ultra y Extra Petita; **Cuarto medio:** Errónea instrucción del Proceso; **Quinto Medio:** Falsa interpretación de la ley;

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

Considerando, que la parte recurrente en su en sus medios de casación primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, reunidos para una mejor solución y conveniencia en el presente caso, argumenta, en síntesis, lo siguiente: A) que la Corte a-qua incurrió en Desnaturalización de los medios de pruebas al no valorar correctamente las pruebas depositadas por ellos, inminentes y determinantes para probar que no existió venta y que en un documento hecho por un segundo alcalde sin verificar las firmas y la huellas dactilares no puede ser acogido como bueno y válido; que, no fueron tomados en cuenta los siguientes documentos depositados: 1) certificación de fecha 17 de noviembre del año 2016, expedida por el Ayuntamiento del Municipio de Yamasá; 2) certificación de fecha 17 de noviembre del año 2015, expedida por el Ayuntamiento del Municipio de Peralvillo, que demostraban que el Segundo Alcalde Pedáneo no tenía registrado ningún documento y que su firma tampoco está registrada; B) que al decidir como lo hicieron, los jueces desconocieron las disposiciones de la Carta Magna y la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, al desconocer derechos fundamentales como es el derecho de propiedad de los recurrentes, quienes son los únicos propietarios de todas las parcelas en litis, según determinación de herederos de fecha 23 de octubre del año 1978, y cuyos certificados de títulos nunca han sido cuestionados, al igual que otros documentos, los cuales describe en su memorial de casación y mediante el cual alegan se comprobó que no se realizó transferencia con relación al inmueble objeto de la litis; sin embargo, al acoger los jueces de fondo como bueno y válido un documento sin firmas, sin huellas dactilares de ningunas de las supuestas partes contratantes, incurrió en el vicio alegado, violando los artículos 51, numeral 1, 68, 74 y 149 párrafo I de la Constitución, así como también, el Principio IV de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario que establece la imprescriptibilidad y protección del certificado de título; y el artículo 91 de la indicada ley sobre la garantía que debe otorgar el Estado con relación al Certificado de Título; C) que además, indican que la Corte a-qua en su sentencia incurrió en un fallo ultra y extra petita, al incluir dos Parcelas, las Nos. 350 y 348 del Distrito Catastral No. 11 del Municipio de Yamasá, Provincia Monte Plata, perteneciente a los hoy recurrentes, que no están plasmados en el supuesto documento homologado, de fecha 8 de diciembre del año 1966 a favor de los hoy recurridos; que, del documento impugnado de fecha 8 de diciembre del año 1966, el único inmueble que aparece es la Parcela No. 351 del Distrito Catastral No. 11 del Municipio de Yamasá, Provincia Monte Plata;

Considerando, que la parte recurrente, en la continuación del desarrollo de sus agravios, contenido en su memorial de casación, expone en síntesis, lo siguiente: a) que los jueces de fondo en su sentencia, página 12, letra g y página 14 numeral 9, aseguran haber ponderado los documentos probatorios sometidos al proceso, lo cual no es cierto, toda vez que se evidencia en la audiencia de fecha 20 de mayo del año 2015, en la que fueron llamados varios testigos, entre ellos, el señor Osvaldo Infante Caraballo de 88 años, quien no estuvo en la venta, y únicamente pudo testificar que el señor Francisco Quezada, el recurrido, le había dicho que había comprado unos terrenos, por lo que este es un testigo referencial, no presencial; así también indica que compareció el señor Tito Adón Castro, de 47 años de edad, quien naciera años después de la supuesta venta realizada, por lo que los testigos que fueron presentados, ninguno estuvo en la supuesta venta ni tampoco saben en qué año se realizó la supuesta venta; es decir, no arrojaron ninguna luz, sin embargo, la Corte a-qua le otorgó validez a los mismos; b) que, además, alega la parte recurrente, que figuran en el expediente copias certificadas de la sentencia de adjudicación a favor del señor Simplicio Polanco, dentro de las parcelas objeto del litigio del año 1970, las cuales evidencian que ya el indicado señor tenía sus derechos registrados desde antes de su muerte en el año 1973, y no se realizaron transferencias porque en verdad nunca hubo ninguna intención de venta entre el señor Francisco Quezada y el señor Simplicio Polanco; c) que en la sentencia impugnada se incurrió en falsa interpretación de la ley, al admitir un documento en la que los segundos Alcalde Pedáneo carecían en aquel tiempo de calidad jurídica

para realizar una venta de dicha magnitud, ya que sus funciones estaban limitadas a las ventas de reces y las marcas de animales, y permisos de porte de arma blanca de menos de 5 pulgada, conforme la Ley núm. 4401 del mes del año 1956; que asimismo la Corte a-qua incurre en el alegado vicio, al establecer “que si bien el documento no puede ser admitido en Registro de Títulos para la transferencia por no cumplir con lo estipulado en los artículos 38 y 39 del Reglamento de Registro de Títulos, relativo a los requisitos de forma y fondo de los actos traslativos de derechos, dicha disposición no se le impone al juez de conformidad con el criterio de la Suprema Corte de Justicia”; Por todo lo indicado, la parte recurrente solicita sea acogido el presente recurso de casación;

Considerando, que, del análisis de la sentencia impugnada y de los medios planteados, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha comprobado lo siguiente: a) que la Corte a-qua hace constar en su sentencia hoy impugnada, entre otras cosas, que de la instrucción realizada, tanto en el Tribunal de Jurisdicción Original, como por ante ellos, se estableció que el señor Simplicio Polanco vendió a favor del señor Francisco Quezada, más o menos 7 tareas de terreno dentro de la Parcela No. 351, del Distrito Catastral No. 11, del Municipio de Yamasá, en fecha 08 de diciembre del año 1966, por ante el Segundo Alcalde Pedáneo Armando Castro, área esta que corresponde con el área total de las Parcelas Nos. 351, 348 y 350, que colindan entre sí; b) que por medio de certificación de fecha 06 de abril del año 2015, expedida por el Ayuntamiento de Yamasá, se comprobó que Armando Castro desempeñó la función de Segundo Alcalde Pedáneo hasta el año 1966; lo que para la Corte, demuestra la calidad de dicho segundo alcalde al momento de hacer constar las voluntades de las partes envueltas en la venta atacada; c) que el señor Francisco Quezada, desde el momento de la compra de dichos terrenos ocupó los mismos junto a su familia, sin ser perturbado durante 44 años, hasta la muerte del señor Simplicio Polanco, fecha a partir de la cual accionan sus sucesores, quienes no reconocen la referida venta; d) que, además, hacen constar los jueces de fondo, que los testigos escuchados en la instrucción del caso, señores Osvaldo Infante Caraballo de 88 años de edad y el señor Tito Adón Castro de 47 años, indicaron que conocían al señor Francisco Quezada como dueño del terreno en cuestión; e) que el Tribunal Superior de Tierras concluye indicando que dichas circunstancias evidencian que es de reconocimiento público el hecho de que el señor Francisco Quezada es el propietario de las tierras de referencia por compra realizada al señor Simplicio Polanco; que los recurrentes nunca han tenido la posesión de las tierras de que se trata desde el año de la mencionada compra en 1966, y que los hechos más arriba indicados demuestran la certeza del documentos escrito de transferencia de la propiedad;

Considerando, que, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, para una mejor comprensión del presente caso, expone los hechos siguientes: a) que el señor Simplicio Polanco adquirió mediante un proceso de saneamiento las Parcelas núms. 348, 350 y 351, del Distrito Catastral núm. 11 del municipio Yamasá, mediante decisión de fecha 17 de diciembre del año 1957, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, b) que mediante acto de venta de fecha 8 de diciembre del año 1966, el señor Simplicio Polanco vendió al señor Francisco Quezada Morel, un área aproximada de 7 tareas, dentro de la parcela no. 351 del Distrito Catastral no.11 del Municipio de Yamasá, documento realizado por declaración por ante el Segundo Alcalde Pedáneo territorialmente competente, señor Armando Castro, aunque no se encuentran estampadas las firmas de las partes contratantes; c) que, las parcelas objeto del presente recurso, conforme a las comprobaciones realizadas por los jueces de fondo, están en posesión de los compradores desde el momento de la adquisición de los terrenos, en el año 1966; d) que, las Parcelas Nos. 348, 350 y 351, objeto de la presente litis, fueron expedidos sus Decretos Registros Nos. 73-59, 70-581 y 70-582 de fechas 12 de Enero del año 1973 y 20 de febrero del 1970, respectivamente, a favor del señor Simplicio Polanco; e) que posteriormente, a través de la determinación de herederos de fecha 23 de octubre del año 1978, los inmuebles pasaron, en los términos que se encontraban registrados desde el saneamiento, a los sucesores del señor Simplicio Polanco;

Considerando, que cuando la parte recurrente sostiene en sus memorial de casación que el acto mediante el cual se realizó la venta ante el alcalde pedáneo, es un documento que no cumple con las formalidades establecidas en la ley para generar un derecho, está desconociendo que la ley prevé ventas verbales frente a los alcaldes pedáneos, con la presencia de testigos, y que los jueces de fondo tienen la facultad de apreciar soberanamente las pruebas que demuestre la existencia de una venta realizada entre dos partes, pudiendo los magistrados ordenar la transferencia de un inmueble, siempre y cuando los documentos y los hechos comprobados por ellos sean de tal

relevancia que permitan establecer de manera certera y fuera de toda duda, la veracidad de la venta de que se trate;

Considerando, que, en la especie, existe una documentación firmada frente a un alcalde pedáneo, quien así lo certifica, lo cual pone en evidencia y demuestra la relación entre lo estipulado en el referido documento y los hechos argumentados y verificados, de lo cual se persigue un reconocimiento jurídico;

Considerando, que el presente caso, en adición al documento tomado como elemento de prueba, los jueces pudieron comprobar mediante otros hechos la veracidad de la venta, y que el comprador ocupó desde el año 1966, de manera pacífica e interrumpida, el inmueble de que se trata, en calidad de dueño, reconocido como tal por testigos que habitan en el lugar donde está ubicado el terreno; que en ese sentido, y en virtud de lo que establece el artículo 1625 del Código Civil, el vendedor le debe garantía al comprador, garantía que no perime y puede ser perseguida hasta por los sucesores;

Considerando, que asimismo, es necesario indicar que si bien aparece únicamente descrita la Parcela 351, en el documento objeto de la litis, también se plasma en dicho documento la cantidad de tareas vendidas, de lo cual los jueces de fondo, de conformidad con los elementos de pruebas presentados ante ellos y en virtud de lo establecido en el artículo 1156 del Código Civil, relativo a la interpretación de las convenciones, artículo que establece lo siguiente: *“En las convenciones se debe atender más a la común intención de las partes contratantes, que al sentido literal de las palabras”*, verificaron que dicha cantidad corresponde con la cantidad de área que tienen las parcelas nos. 351, 345 y 350, los cuales colindan entre sí; que en ese sentido, y en aplicación de lo que establece el artículo 1349 del Código Civil: *“son presunciones, las consecuencias que la ley o el magistrado deduce de un hecho conocido a uno desconocido”*, la Corte a-qua procedió a fallar acogiendo el pedimento de la parte compradora, acorde con la venta realizada y la posesión que tiene esta parte; que en ese sentido, esta Tercera Sala estima que los jueces de la Corte a-qua fallaron el presente caso valorando los elementos probatorios sometidos a su consideración, de conformidad con la facultad que le otorga la ley y los principios que rigen el derecho, como la equidad, la buena fe, así como los principios establecidos en el Código Civil relativo a las convenciones, tales como los artículos 1122, de transmisibilidad de la obligación, el artículo 1134, sobre la fuerza de ley entre las partes, que surge a través de la convención; en consecuencia, procede desestimar el presente recurso de casación por los motivos arriba indicados;

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Sucesores Simplicio Polanco y Compartes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, de fecha 29 de abril del 2016, en relación a las Parcelas núms. 348, 350 y 351, del Distrito Catastral núm. 11, del Municipio de Yamasá, Provincia Monte Plata, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de la Dra. Ana Lucía Quezada Jiménez, quien afirma haberla 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 24 de enero de 2018, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: 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.