

### **SENTENCIA DEL 3 DE MARZO DEL 2004 , No. 1**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 26 de noviembre del 2002.

**Materia:** Tierras.

**Recurrente:** Compañía Renvall, S. A.

**Abogado:** Lic. Felipe Guerrero Cedeño.

**Recurrida:** Regina King Vda. Coplín.

**Abogados:** Dres. Bienvenido Leonardo G. y Pedrito Altagracia Custodio.

### **LAS CAMARAS REUNIDAS**

*Rechaza*

Audiencia pública del 3 de marzo del 2004.

Preside: Jorge A. Subero Isa.

### **Dios, Patria y Libertad**

En Nombre de la República, las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, ha dictado en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la compañía Renvall, S. A., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por su presidente Sr. Efrén Mario Antonio Ferrari, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de noviembre del 2002, 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 24 de enero del 2003, suscrito por el Lic. Felipe Guerrero Cedeño, cédula de identidad y electoral No. 001-0014226-4, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de febrero del 2003, suscrito por los Dres. Bienvenido Leonardo G. y Pedrito Altagracia Custodio, cédula de identidad y electoral Nos. 001-0008049-8 y 023-0023747-1, respectivamente, abogados de los recurridos, sucesores de Regina King Vda. Coplín;

Visto el auto dictado el 26 de febrero del 2004, por el Magistrado Jorge A. Subero Isa, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad a los Magistrados Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, para integrar las Cámaras Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley No. 684 de 1934;

Las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en la especie de un segundo recurso de casación sobre la misma litis, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 3 de septiembre del 2003, estando presentes los Jueces: Jorge A. Subero Isa, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Segundo Sustituto de Presidente; Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por la recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

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 terreno registrado, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó, el 12 de diciembre de 1994, la Decisión No. 2, en relación con la Parcela No. 2200, del Distrito Catastral No. 7, del municipio de Samaná; “mediante la cual acogió los pedimentos contenidos en la instancia introductiva, y además, determinó los herederos del finado Edmond Fausto Sevez, en las personas cuyos nombres indica en su ordinal segundo; ordenó a los sucesores de la hoy finada Regina King Vda. Coplín, la entrega del indicado certificado de título o cualquier otro derivado de éste, y en caso contrario, que el Registrador de Títulos tome las medidas de lugar, a fin de poder expedir el certificado de título a la actual adquiriente; dejó sin efecto la medida provisional ordenada a requerimiento de los Dres. Clemente Anderson Grandel y Gloria Decena de Anderson, contra la compañía Renvall, S. A., de esta abstenerse de realizar cualquier clase de construcción o actividad dentro de la parcela, y finalmente ordena al Registrador de Títulos expedir un certificado de título que ampare el derecho de propiedad sobre un resto de 00 Has., 26 As., 70 Cas., y sus mejoras, para las personas que resulten ser los herederos de la finada Regina King Vda. Coplín”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto por los sucesores de Regina King Vda. Coplín, el 17 de enero de 1995, el Tribunal Superior de Tierras dictó una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente:

**“PRIMERO:** Se rechaza, por improcedente, mal fundado y extemporáneo, el recurso de apelación interpuesto el 17 de enero de 1995, contra la Decisión No. 2 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el 12 de diciembre de 1994, con relación a la Parcela No. 2200, del Distrito Catastral No. 7, del municipio de Samaná; **SEGUNDO:** Se confirma, con excepción de sus ordinales cuarto, sexto y octavo, la Decisión No. 2, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el 12 de diciembre de 1994, con relación a la Parcela No. 2200, del Distrito Catastral No. 7, del municipio de Samaná, cuyo dispositivo en cuanto se refiere a los aspectos que se confirman, dice así: Parcela No. 2200, Distrito Catastral No. 7, del municipio de Samaná, Sección Honduras, Ríos Los Cocos. Área 00 Has., 55 As., 88 Cas.; **Primero:** Rechazar, como al efecto rechaza, en todas formas y contenido las conclusiones de los sucesores de Regina King Vda. Coplín, por intermedio de sus abogados Dr. Clemente Anderson Grandel y Dra. Gloria Decena de Anderson, por improcedentes, mal fundadas y carentes de fundamento y asidero legal; **Segundo:** Determinar, como al efecto determina, herederos del finado Dr. Edmond Fausto Sevez y Cecilia Grullón Vda. Sevez, a su hijos Lourdes Josefina Sevez Grullón, Rhina Altagracia Sevez Grullón y Gianna Yosselyn Rosario Sevez, Sandra Elizabeth Rosario Sevez, Cecilia Indiana Rosario Sevez y Edmond José Rosario Sevez, como únicos con calidad para recibir y disponer los bienes relictos de su padre y madre (finado); **Tercero:** Acoger, como al efecto acoge, tanto en la forma como en el fondo, las conclusiones presentadas por la Compañía Renvall, S. A. y/o su presidente Egren Mario Antonio Ferrari, por intermedio de su abogado Lic. Felipe Guerrero Cedeño y en consecuencia; **Cuarto:** Ordenar, como al efecto ordena, a los sucesores de la finada Regina King Vda. Coplín, señores Crecencia Coplín King, Octavio Pool Coplín y Lorenza Regalado Coplín, la entrega del certificado de título derivado de este que tengan los sucesores de Regina King Vda. Coplín; **Quinto:** Por esta misma decisión dejamos y queda sin efecto la medida provisional dictada ayer día 8 del mes en curso por el suscrito en contra de Renvall, S. A., en el sentido de que se abstuviera de realizar ninguna clase de construcción y actividad similar dentro de la Parcela No. 2200, medida provisional esta tomada a requerimiento de los Dres. Clemente Anderson Grandel y Gloria Decena de Anderson; **TERCERO:** Se revoca, a los fines indicados en los motivos de esta sentencia, los ordinales cuarto, sexto, y octavo, de la Decisión No. 2, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el 12 de diciembre de 1994, con relación a la Parcela No. 2200, del

Distrito Catastral No. 7, del municipio de Samaná, y se ordena, un nuevo juicio limitado a los mismos, y cualquier otro aspecto que se le someta en el curso de su instrucción, designándose para llevarlo a efecto al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con asiento en la ciudad de Nagua, que preside el Juez Dr. Nelson Iturbides Rubio, a quien debe enviársele el expediente, para completar su instrucción”; c) que una vez recurrida en casación dicha decisión, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia dictó el 19 de mayo de 1999, una sentencia con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 15 de octubre de 1997, en relación con la Parcela No. 2200, del Distrito Catastral No. 7, del municipio de Samaná, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte del presente fallo y envía el asunto por ante el mismo Tribunal; **Segundo:** Compensa las costas”; d) que en virtud del envío antes mencionado, intervino la sentencia ahora impugnada de fecha 26 de noviembre del 2000, cuyo dispositivo es el siguiente: “**1ro.-** Se declara inadmisibile por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto en fecha 17 de enero de 1995, por los Dres. Clemente Anderson y Gloria Decena de Anderson, en representación de los sucesores de Regina King Vda. Coplín, contra la Decisión No. 2 de fecha 12 de diciembre de 1994, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con relación a la litis sobre derechos registrados que se sigue en la Parcela No. 2200, del Distrito Catastral No. 7, del municipio de Samaná; **2.-** Se rechazan parcialmente las conclusiones vertidas por los Dres. Arturo Brito Méndez y Felipe Guerrero, en representación de la Compañía Reenvía, S. A., y el Sr. Michelle Bolli y con ellas la instancia introductiva de la litis en fecha 2 de septiembre de 1988, y se acogen parcialmente también las conclusiones vertidas por los Dres. Pedrito Altagracia Custodio y Bienvenido Leonardo, por los motivos que constan en el cuerpo de esta sentencia; **3ro.-** Se revoca, por los precedentes motivos, la Decisión No. 2, dictada en fecha 12 de diciembre de 1994, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, que fuera recurrida y revisada, como consta en esta sentencia, por carecer de base legal; **4to.-** Se mantiene con toda su fuerza legal el Certificado de Título No. 463 que ampara la parcela precedentemente descrita y que ha sido expedido a nombre de los sucesores de Regina King Vda. Coplín, Sres. Crecencia Coplín King, Martina Coplín King, Octavio Pool Coplín y Lorenza Regalado Coplín; **5to.-** Se reserva a los abogados Pedrito Altagracia Custodio y Bienvenido Leonardo, el derecho de reclamar los honorarios profesionales que les corresponden por concepto de representación legal, ya que en el expediente no consta el contrato de representación que dicen haber firmado con sus clientes, en fecha 24 de febrero del 2001”;

Considerando, que la recurrente propone en su recurso de casación contra la sentencia impugnada, los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación al artículo 1134 del Código Civil; **Segundo Medio:** Errónea interpretación y falsa aplicación de los artículos 1599 y 1600 del Código Civil; **Tercer Medio:** Falsa aplicación del artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras; **Cuarto Medio:** Violación y desconocimiento del artículo 130 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo de los cuatro medios planteados por la recurrente y reunidos para su examen, esta alega en síntesis: a) que por el acto de fecha 19 de enero de 1995, la señora Regina King Vda. Coplín, vendió al Dr. Edmond Fausto Sevez, una porción de terreno dentro de la Parcela No. 2200 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná, en el que se observa que Luis Coplín, no vende terreno sino sus mejoras y que Martina Coplín de Monegro y Regina Coplín de Pool, hijas de Regina King Vda. Coplín, declaran en el mismo acto que figuran como vendedoras de los derechos que les corresponden por herencia de su finado padre Emenegildo Coplín, que era el esposo de

Regina King, el que ya había fallecido cuando se hizo la venta; que en dicho acto figura también la viuda Coplín, firmado el mismo, entendiéndose que sus dos hijas podían vender sus derechos sucesorales que por herencia de su padre le correspondían; b) que los artículos 1599 y 1600 del Código Civil, no pueden aplicarse en el presente caso, porque por el contenido del contrato de venta y las declaraciones que aparecen en las notas estenográficas de audiencia, la señora Regina King Vda. Coplín, vendió parte de la parcela porque era la propietaria y aún estaba viva en el año 1965, falleciendo después en 1970. Que Regina King Vda. Coplín dio su consentimiento; c) que el señor Edmond Fausto Sevez, no adquirió dicha posesión por prescripción, ni posesión detentatoria, sino por la venta que el 19 de enero de 1965, le fue otorgada por la persona con calidad para hacerlo, por lo que los sucesores de dicho comprador podían transferir 464 tareas a la recurrente, como lo hicieron por acto del 17 de junio de 1988, por lo que dichos actos son válidos tal como lo reconoció el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original por su decisión del 1.º de diciembre de 1994, así como también el Tribunal Superior de Tierras en su sentencia del 19 de octubre de 1997 y la misma Suprema Corte de Justicia en su fallo del 19 de mayo de 1999; d) que el Tribunal a quo no se limitó a los puntos señalados por la Suprema Corte de Justicia al casar la sentencia del 15 de octubre de 1997, y por tanto ha incurrido en una contradicción de sentencia al revocar los ordinales cuarto, sexto y octavo de su decisión anterior; pero,

Considerando, que tal como se expresa en la sentencia impugnada, al fallar la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, mediante decisión de fecha 19 de mayo de 1999 el recurso de casación interpuesto por los sucesores de Regina King Vda. Coplín, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras el 15 de octubre de 1997, en relación con la misma litis, expuso en la misma lo siguiente: “que para el tribunal declarar válida la venta ya mencionada, no bastaba con que la misma hubiese sido otorgada por los hijos de la propietaria de la parcela, ni tampoco que esta última aceptara las declaraciones de sus hijos, sino que era indispensable que se estableciera que la señora Regina King Vda. Coplín, les había otorgado el correspondiente poder para que en su representación procedieran a la venta de la parcela o de una porción de la misma, o en su defecto que por acto posterior a ésta ella reconociera y ratificara dicha venta, de lo que no hay constancia en el expediente; que además el hecho de que desde el año 1965, en que interviene el acto de venta, el comprador Edmon Fausto Sevez, entrara en posesión de la porción vendida, no convierte en válido ese traspaso ni tampoco puede sobre la base de esa posesión declararse la legalidad del mismo, dado que a ello se oponen las disposiciones legales antes indicadas y el artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras, según el cual “No podrá adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho o interés que hubiere sido registrado de acuerdo con las prescripciones de dicha ley”; que como el Tribunal a quo decidió el asunto sobre los fundamentos expuestos por él en el último considerando de la decisión impugnada, ha incurrido con ello en la violación de los textos legales ya citados y del artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras, los que de haberse tomado en cuenta pudieron eventualmente conducir a una solución distinta; que por tanto, la sentencia impugnada debe ser casada por falta de base legal, sin que sea necesario ponderar los demás medios del recurso”;

Considerando, que de conformidad con lo que establece el artículo 136 de la Ley de Registro de Tierras: “En caso de casación con envío, el Tribunal Superior de Tierras estará obligado, al fallar nuevamente el caso, a atenerse a la disposición de la Suprema Corte de Justicia, en los puntos de derecho que hubieren sido objeto de casación. Cuando la sentencia casada hubiere sido pronunciada por un Juez de Jurisdicción Original, la Suprema Corte de Justicia dispondrá igualmente el envío del asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras, a fin de

que éste apodere del caso a otro Juez de Jurisdicción Original, el cual procederá en la forma antes expresada”;

Considerando, que en las motivaciones de la sentencia impugnada consta: “que la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, declaró la nulidad de la referida sentencia del 15 de octubre de 1997, dictada por el Tribunal Superior de Tierras como consecuencia de comprobar, en síntesis, que carecía de base legal, ya que se violaron los artículos 175 y 189 de la Ley de Registro de Tierras y 1599 y 1600 del Código Civil, por cuanto se consideró válida la venta realizada por los futuros sucesores de la Sra. Regina King Vda. Coplín, en nombre de esta, sin que ella diera su consentimiento expreso para la venta, no obstante a que posteriormente la Sra. Regina King Vda. Coplín, no se opuso a la venta, conforme declaraciones en audiencia; que el tribunal creyó que con esta no oposición a la venta se estaba haciendo una ratificación de la misma; que la Suprema consideró el acto de venta violatorio de los mencionados artículos 1599 y 1600 del Código Civil, por ser una venta de la cosa ajena, que es nula, y por ser una venta sobre derechos de una sucesión futura, que está prohibida, aunque cuente con el consentimiento de quien será el de cujus; que también consideró que la posesión de los terrenos no le generó derechos a los presuntos compradores, porque se trata de terrenos registrados, conforme al mencionado artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras, y que el acto tampoco cumplió con las formalidades establecidas a pena de nulidad por el artículo ya mencionado 189; que, haciendo uso de las facultades de Tribunal Revisor, conforme a los artículos 124 y siguientes de la Ley de Registro de Tierras, y del mandato del artículo 136 de la misma ley, por existir una casación con envío, este Tribunal ha comprobado que la decisión recurrida y sometida a esta revisión también incurrió en la falta de base legal señalada por la Suprema Corte de Justicia, por sostener el mismo criterio de la sentencia casada, aunque con la revocación de los ordinales cuarto, sexto y octavo del dispositivo; que, por tanto, se revoca también la Decisión No. 2 de fecha 12 de diciembre de 1994, que fuera recurrida y sometida a revisión, por carecer de base legal, como queda dicho”;

Considerando, que al reexaminar el caso con motivo del envío dispuesto por esta Corte, el Tribunal Superior de Tierras, estableció por el examen de las pruebas que le fueron regularmente aportadas, que la venta otorgada por los hijos de la señora Regina King Vda. Coplín, en el año 1965, estando viva aún, y sin que dicha señora le otorgara ningún poder para ello, aunque posteriormente en una audiencia celebrada por el Tribunal de Tierras ella ratificara esa venta, la misma no era válida, en primer lugar, porque el terreno estaba registrado a nombre de dicha señora que era la propietaria del mismo; en segundo lugar, porque la venta de la cosa de otro es nula, de conformidad con lo que dispone el artículo 1599 del Código Civil y en tercer lugar, por que de acuerdo con el artículo 1600 del mismo código, no se puede vender la sucesión de una persona viva, ni aún con su consentimiento; que, en lo que se refiere al agravio de que la recurrente tenía la posesión del terreno desde el momento mismo en que se realizó la operación, tal como lo sostiene el Tribunal a-quo en la decisión impugnada, conforme las disposiciones del artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras, no podrá adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho o interés que hubiese sido registrado con las prescripciones de dicha ley;

Considerando, que la circunstancia de que en una audiencia celebrada por el Tribunal de Tierras, a la que compareció la señora Regina King Vda. Coplín, quien falleció en el año 1970, ésta reconociera o ratificara la venta otorgada por sus hijos, no la convierte en eficaz, por no haberse hecho tal reconocimiento o ratificación en la forma que establece el artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras, por tratarse de terrenos registrados; que, por tanto, el Tribunal a-quo no ha incurrido en ninguna violación al declarar el referido acto de venta

ineficaz para ordenar con base en el mismo la transferencia del inmueble;

Considerando, que las ventas o ratificaciones de ventas verbales sólo son admitidas en el proceso de saneamiento de acuerdo con lo que en tal sentido dispone el párrafo único del artículo 82 de la Ley de Registro de Tierras; que por consiguiente, el Tribunal a-quo actuó correctamente al no admitir la declaración de la señora Regina King Vda. Coplín, con la cual la recurrente pretende que fuera validada la venta a que se ha hecho referencia en el presente caso;

Considerando, que lo expresado precedentemente revela que la sentencia impugnada se funda en razones de hecho y de derecho que justifican su dispositivo lo que le ha permitido a esta Corte de Casación verificar que los vicios y violaciones alegados por la recurrente son inexistentes y por tanto los medios propuestos carecen de fundamento y deben ser desestimados y en consecuencia rechazado el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la Compañía Renvall, S. A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de noviembre del 2002, en relación con la Parcela No. 2200, del Distrito Catastral No. 7, del municipio de Samaná, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho de los Dres. Bienvenido Leonardo G. y Pedrito Altagracia Custodio, abogados que afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 3 de marzo del 2004, años 161E de la Independencia y 141E de la Restauración.

Firmado: Jorge A. Subero Isa, Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado. 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 él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)