

## SENTENCIA DEL 11 DE FEBRERO DE 2009, NÚM. 21

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 26 de febrero de 2008.  
Materia: Tierras.  
Recurrentes: Anita Polanco Vda. Kery y compartes.  
Abogado: Dr. Jorge Pavón Moni.  
Recurrido: Capisol, S. A.  
Abogadas: Dras. Janine Touzery de Rodríguez y Dulce Josefina Victoria Yeb.

**CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.**

*Rechaza*

Audiencia pública del 11 de febrero de 2009.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, 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 Anita Polanco Vda. Kery, Esterlina Altigracia Kery Polanco y José Adames Santana Gutiérrez, dominicanos, mayores de edad, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 066-01004931-3, 066-0005852-0 y 066-0014722-4, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Principal núm. 14, Las Terrenas, Provincia de Samaná, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 26 de febrero de 2008, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Dulce Josefina Victoria Yeb, abogada de la recurrida Capisol, S. A.;

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 3 de abril de 2008, suscrito por el Dr. Jorge Pavón Moni, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0637283-2, abogado de los recurrentes, 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 22 de abril de 2008, suscrito por las Dras. Janine Touzery de Rodríguez y Dulce Josefina Victoria Yeb, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0063241-3 y 001-0139422-9, respectivamente, abogados del recurrido;

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;

La CORTE, en audiencia pública del 4 de febrero de 2009, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, de la Secretaria General 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 (Impugnación de Deslinde), en relación con la Parcela núm. 3689-D del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Municipio de Nagua, debidamente apoderado, dictó el 29 de diciembre de 2005, su Decisión núm. 29, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por la señora Anita Polanco Vda. Kery, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, dictó el 26 de febrero de 2008, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Parcela núm. 3689-D del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Samaná, Provincia Samaná. **Primero:** Acoger como al efecto acoge en la forma y rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Rafael V. Andujar Martínez en representación de la Sra. Anita Polanco Vda. Kery, por improcedentes y mal fundadas; **Segundo:** Rechazar como al efecto rechaza por improcedente y mal fundada las conclusiones de la parte recurrente vertidas en la audiencia de fecha dos (2) del mes de noviembre del año dos mil siete (2007); **Tercero:** Acoger como al efecto acoge las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha veintiséis (26) de noviembre del dos mil siete (2007), por la Licda. Dulce Josefina Victoria Yeb, por sí y por los Dres. Abel Rodríguez Del Orbe y Janine Tourzy de Rodríguez, por procedentes y bien fundadas, en representación de la Sociedad Comercial Capisol, S. A.; **Cuarto:** Se confirma en todas sus partes la Decisión núm. 29 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Municipio de Nagua en fecha 29 de diciembre del año 2005, respecto de la litis sobre Derechos Registrados con relación a la Parcela núm. 3689-D del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná, cuyo dispositivo reza de la manera siguiente: **Primero:** Se declara la competencia de este Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, para conocer de la litis sobre Terrenos Registrados en relación con la Parcela núm. 3689-D del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná, de acuerdo con los artículos 7 y 216 de la Ley de Registro de Tierras; **Segundo:** Se rechaza la medida de instrucción solicitada en la audiencia de fecha 14 del mes de agosto del año 2002 por la Licda. Aleida Muñoz de Lantigua, por falta de interés e improcedente; **Tercero:** Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 6 de abril del año 2005, por el Lic. Julio Simón Lavandier Taveras y los Dres. Abel Rodríguez del Orbe, Janine Tousey de Rodríguez, a nombre y representación de la compañía Capisol, S. A., por procedentes y bien fundadas; **Cuarto:** Se ordena el desalojo de la Parcela núm. 3689-D del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná, de la señora Estervina Kery de Santana o de cualquier persona que se encuentre ocupando la referida parcela; **Quinto:** Mantener, como al efecto mantiene, la Resolución de fecha 7 del

mes de febrero del año 1996 que aprueba trabajos de deslinde, ordena rebajar área, cancelar y expedir Certificado de Título y en consecuencia, mantener con todo su valor jurídico y eficacia, el Certificado de Título núm. 96-53 de fecha 27 del mes de marzo del año 1996, expedido a favor de la compañía Capisol, S. A.”;

Considerando, que la parte recurrente propone en apoyo de su recurso los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Falta de motivos; **Tercer Medio:** Violación al derecho de defensa;

Considerando, que la parte recurrida a su vez solicita en su memorial de defensa la exclusión como recurrente de José Adames Santana Gutiérrez, alegando que éste no ha sido parte en el proceso y que en cuanto a Estervina Altagracia Kery Polanco, no tiene derechos registrados en el inmueble;

Considerando, que en efecto, el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el señor José Adames Santana Gutiérrez, no ha figurado como parte en el proceso a que se contrae el presente asunto, por lo cual procede su exclusión del recurso de casación ya que él no puede ser admitido en el mismo por la razón expuesta;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación invocados contra la sentencia impugnada, los cuales se reúnen por su íntima relación, los recurrentes alegan en síntesis: que el deslinde fue practicado en violación del artículo 216 de la Ley de Registro de Tierras, ya que la señora Anita Polanco Vda. Kery no fue notificada para que asistiera al mismo, el que fue solicitado por las Dras. Janive Toukery de Rodríguez y Dulce Josefina Victoria Yeb y la sociedad Capisol, S. A., representada por su Presidente Louis Berfignac, quienes no depositaron la carta demostrativa de que tenían la posesión del terreno en el que se iba a practicar el deslinde, el cual estaba ocupado por Anita Polanco Vda. Key, lo que demuestra que fue realizado en forma incorrecta y en violación a la ley que rige la materia; b) que se desnaturaliza el procedimiento legal que rige la materia y se usaron maniobras ilegales, porque al momento de proceder al mismo se ocultan la verdad, manifestándole a dicha señora que se trataba de un pedimento solicitado por el Abogado del Estado en relación con la litis; c) que las declaraciones de la señora Anita Polanco Vda. Kery, en las audiencias celebradas, tanto en primer grado como en apelación, no fueron tomadas en cuenta por los jueces al dictar sus fallos; pero,

Considerando, que el artículo 216 de la Ley núm. 1542 de 1947 sobre Registro de Tierras, al amparo de la cual se introdujo y conoció el presente caso, dispone lo siguiente: “Cualquier adjudicatario de derechos determinados sobre un inmueble registrado en comunidad, podrá solicitar del Tribunal Superior de Tierras el deslinde de la porción que le corresponde, en cuyo caso el Tribunal, después de recibir los planos aprobados por la Dirección General de Mensuras Catastrales , ordenará la expedición de nuevos Certificados de Títulos para las parcelas que resulten de ese deslinde”;

Considerando, que en los motivos de la sentencia impugnada, el Tribunal a-quo expone lo siguiente: “Que del estudio de las documentaciones que obran en este expediente se ha

puesto de manifiesto: a) que mediante Acto de Venta Bajo Firma Privada de fecha veinte (20) de abril del año Mil Novecientos Ochenta y Dos (1982), legalizado por el Dr. Arístides Victoria José, Notario Público de los del número para el Municipio de Nagua, el Sr. Isaías Kery Santos vende a favor del Sr. Ramón Porfirio Paz, una porción de terreno dentro de la Parcela núm. 3689 del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Samaná, con una extensión de 540 Mts<sup>2</sup>; b) que por Acto Bajo Firma Privada de fecha 29 de marzo de 1976 el Sr. Isaías Kery Santos vende a favor del Sr. Ramón Porfirio Paz una porción de terreno y sus mejoras, que mide 00 Has., 25 As., 05 Cas., dentro del ámbito de la Parcela núm. 3689 del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Samaná; c) que por medio del contrato de Aporte en Naturaleza de fecha nueve (9) de marzo de 1999, legalizado por el Dr. J. Daniel Jerez Rivera, Notario Público para los del Distrito Nacional, el Sr. Ramón Porfirio Paz transfiere a favor de la Compañía Capisol, S. A., sociedad organizada y existente conforme a las leyes dominicanas, debidamente presentada por su Presidente, el Sr. Louis L. Bertignac, dos porciones de terrenos, una de 25 As., 15.5 Cas. y la otra de 540 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela núm. 3689 del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Samaná; d) que tanto los actos de ventas en los que el Sr. Isaías Kery Santos transfirió las dos porciones de terrenos, al Sr. Ramón Porfirio Paz, así como el aporte en naturaleza que hizo éste último a favor de la Compañía Capisol, S. A., fueron inscritos en la oficina del Registro de Títulos, el que expidió las correspondientes Constancias Anotadas en el Certificado de Título núm. 75-49 que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 3689; e) que por medio de la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 29 del mes de junio del año 1995, autoriza al Agrimensor Francisco A. Ovando Castro, a realizar los trabajos de deslinde dentro de la Parcela núm. 3689 del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Samaná, resultando 3689-D; f) que por medio de la Resolución núm. 2425 dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 7 del mes de febrero del año 1999, se aprueban los trabajos de deslinde dentro de la referida parcela y ordena al Registro de Títulos del Departamento de Nagua, rebajar del Certificado de títulos núm. 75-49, correspondiente a la Parcela núm. 3689 del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Samaná, la cantidad de 3,055.30 Mts<sup>2</sup>; g) que el referido deslinde fue impugnado por la Sra. Estervina Altagracia Kery de Santana, en fecha 18 de enero de 2001, a través de instancia dirigida al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, por órgano de la Licda. Aleida T. de Lantigua”;

Considerando, que también consta en el fallo recurrido: “Que en la audiencia celebrada por este Tribunal en fecha 26 del mes de noviembre del año 2007, la Sra. Anita Polanco de Kery, solicitó a través de su abogado apoderado Dr. Rafael V. Andujar Martínez, que sean rechazados los trabajos de deslinde dentro de la Parcela núm. 3689 del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Samaná, de la cual resultó la Parcela núm. 3689-D del mismo distrito, pedimento que fue ratificado en su escrito motivado de conclusiones de fecha 10 del mes de diciembre del año 2007, depositado por ante la Secretaría el 28 de diciembre del mismo año; que con respecto a dicho pedimento es preciso dejar establecido que los trabajos

de deslinde que fueron practicados dentro del ámbito de la Parcela núm. 3689-D, tienen su origen en las dos porciones de terrenos que el Sr. Isaías Kery Santos, padre de la Sra. Estervina Altagracia Kery y esposo de la Sra. Anita Polanco, vendió en fechas 29 de mayo del año 1976 y 20 de abril del año 1982 al Sr. Ramón Porfirio Paz, dentro del ámbito de la Parcela núm. 3689, con extensiones superficiales de 00 Has., 25 As., 15.5 Cas. y 540 Mts<sup>2</sup>., es decir, la cantidad de 3055.5 metros cuadrados en total y que posteriormente en fecha 9 de mayo de 1993 el Sr. Ramón Porfirio Paz, aportó en naturaleza, en provecho de la compañía Capisol, S. A. de donde se colige que cuando la Sociedad Comercial Capisol, S. A., se dirige al Tribunal Superior de Tierras solicitando autorización para deslindar las porciones de terrenos de la parcela de que se trata lo hizo amparada en las disposiciones del Art. 216 de la Ley 1542 de Registro de Tierras vigente para ese entonces, y de conformidad con los medios de prueba que fueron suministrados por la recurrida, este órgano judicial pudo comprobar que fueron la Sra. Estervina Altagracia Kery y Anita Polanco Vda. Kery que se introdujeron de manera ilegal en la porción de terreno propiedad de la Cía. Capisol, S. A., como se demuestra con los diversos telegramas que les fueron dirigidos por el Abogado del Estado ante el Tribunal de Tierras para que suspendieran la construcción que habían iniciado, como son: el de fechas 11 de marzo de 1999 y 1º de marzo de 2000 y en los cuales se observa de manera clara, que cuando dichas señoras inician la construcción ya el Tribunal Superior de Tierras había aprobado los trabajos de deslinde y expedido el Certificado de Título de la Parcela núm. 3689-D, lo que permite a este Tribunal rechazar el indicado pedimento”;

Considerando, que como muestra del amplio y completo estudio realizado por el Tribunal a-quo en el examen del asunto de que se trata, los jueces del fondo expresan también en la sentencia impugnada, lo que se transcribe a continuación: “Que en cuanto a que se anule la Resolución núm. 7, dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 7 de febrero de 1996, que aprobó el deslinde y ordenó rebajar del área de la Parcela núm. 3689 del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Samaná y del Certificado de Título núm. 75-49 que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 3689-D de la porción de terreno de 3,005.30Mts<sup>2</sup>., a favor de Capisol, S. A., que dicho pedimento también resulta improcedente, toda vez que este Tribunal, al igual que lo ponderado por el Juez a-quo, pudo determinar que la porción de terreno deslindada por la entidad comercial Capisol, S. A., era de su propiedad, que la ocupaba al amparo de una Constancia Anotada que le había sido expedida por el Registrador de Títulos correspondiente, en cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley de Registro de Tierras, por lo que resulta evidente que la resolución que aprobó los trabajos de deslinde se hizo de manera regular observándose la Ley de Registro de Tierras y el Reglamento General de Mensuras, vigente cuando éste se realizó; por lo que resulta incuestionable que las Sras. Estervina Altagracia Kery y Anita Polanco de Kery pretendan construir en la porción de terreno que había sido enajenada por su causante, las cuales, de conformidad con el artículo 1625 del Código Civil, las cuales en su calidad de hija y esposa del Sr. Isaías Kery Santos, le deben garantía a la Compañía Capisol, S. A., de manera que al

quedar comprobado que dicha compañía no abarcó terreno propiedad de las recurrentes en deslinde realizado en la Parcela núm. 3689 del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Samaná lo que se demuestra con la inspección que fue realizada en fecha 27 de agosto de 2007, por los Agrimensores Juan Antonio Disla García y Angel Manuel Montaña Ozuna, Inspector y Encargado del Dpto. de Inspección de la Dirección General de Mensuras Catastrales y que ciertamente son las Sras. Estervina Altagracia Kery y Anita Polanco de Kery, quienes ocupan un área de 238.12 Mts<sup>2</sup>., dentro de la Parcela núm. 3689-D con 112.75 Mts<sup>2</sup> de construcción, de acuerdo con el plano que fue confeccionado en dicha inspección, las cuales, al no tener el consentimiento del propietario de esa parcela se encuentran en franca violación del artículo 202 de la Ley 1542 de Registro de Tierras, lo que hace que su pedimento resulte infundado y que por vía de consecuencia se ordene que las Sras. Estervina Altagracia Kery y Anita Polanco Vda. Kery, sean desalojadas por no apoyar sus alegatos en pruebas lícitas relevantes, idóneas y oportunas, con una ocupación ilegal dentro de dicha parcela”;

Considerando, que, por otra parte, el examen de la sentencia recurrida da constancia de que en la instrucción del asunto, en lo relativo al pedimento de nulidad de los plazos resultantes del deslinde de la parcela en discusión, éste fue rechazado, al comprobar los jueces del fondo que los mismos no sólo son correctos sino que además en su elaboración se cumplieron y observaron todos los requisitos exigidos por las normas aplicables en la materia, sobre todo, porque también se expresa en el fallo impugnado que las señoras Estervina Altagracia Kery y Anita Polanco Vda. Kery, no aportaron ningún medio de prueba que les sirviera de apoyo a su pedimento, agregando el tribunal en su fallo, lo siguiente: “Que más aún, que a la audiencia de fecha veintinueve (29) de mayo del dos mil seis (2006), compareció la Sra. Anita Polanco Vda. Kery, y en sus declaraciones ofrecidas al Tribunal reconoció que ese terreno era de su esposo y que el mismo había vendido al Sr. Ramón Porfirio Paz; también admitió que cuando su hija inició la construcción hubo oposición para que esta desistiera de su actitud; de manera que la recurrente no tienen calidad para solicitar anular los planos de la Parcela núm. 3689-D, toda vez que no han demostrado tener derecho registrado en esta parcela y en justicia todo el que alega un hecho esta en el deber de probarlo, de acuerdo al artículo 1315 del Código Civil; en ese mismo orden el artículo 185 de la Ley núm. 1542 señala “Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registro de Títulos correspondiente y el 192 establece, salvo disposición de Tribunal Superior de Tierras, no se expedirá un nuevo Certificado de Título ni se hará ninguna mención, anotación o registro en un Certificado de Título en cumplimiento o ejecución de un acto convencional, a menos que el duplicado correspondiente al dueño del derecho sea entregado al Registro de Títulos a fin de que dicho funcionario proceda a cancelarlo o verifique las anotaciones pertinentes; de donde se desprende que la Compañía

Capisol, S. A., aportó las pruebas que han llevado a este Tribunal al convencimiento de que el deslinde que se realizó fue en cumplimiento de las disposiciones legales, contrario a los recurrentes que no depositaron los medios de prueba que conduzcan a la revocación de la Resolución que sirvió de base para su aprobación, lo que hace su pedimento sea improcedente, y este Tribunal lo rechaza”;

Considerando, que tanto por el examen de la sentencia, como de todo lo anteriormente expuesto se evidencia, que el fallo de que se quejan e impugnan los recurrentes, contiene motivos de hecho y de derecho suficientes, pertinentes y congruentes que justifican plenamente lo decidido por el Tribunal a-quo y que a los hechos claramente establecidos se les ha dado su verdadero sentido y alcance, sin que se compruebe desnaturalización alguna; que, por tanto, los medios del recurso que se examina carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Anita Polanco Vda. Kery, Esterlina Altagracia Kery Polanco y José Adames Santana Gutiérrez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 26 de febrero de 2008, en relación con la Parcela núm. 3689 del Distrito Catastral núm. 7, del Municipio y Provincia de Samaná, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en provecho de las Dras. Janine Toukery de Rodríguez y Dulce Victoria Yeb, abogadas de la parte recurrida.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, 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 11 de febrero de 2009, años 165° de la Independencia y 146° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez. 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.

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