
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 27 de marzo de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Tenedora Las Terrenas, S. A.

Abogados: Licdas. Gabriela Campos, Gabriela López Blanco, Licdos. Juan Antonio Delgado, Joelle Exarhakos Casasnovas, Campos y Jiménez Fernández.

Recurridos: Beato Lora Kery, Adiberto Lora Kery y compartes.

Abogados: Licdos. Nicolás Roques Acosta, Pablo Roque, Naudy T. Reyes Sánchez, Juan De Peña Paredes, Licdas. Rosanna Herasme, Ironely Hernández de Ray, Rina Guzmán Polanco, Dres. Pedro Catrain Bonilla y Luis Medina Sánchez y Dra. Gloria Decena Furcal de Anderson.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 25 de febrero de 2015.

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 Tenedora Las Terrenas, S. A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la calle Pedro Henríquez Ureña núm. 150, cuarto nivel, edificio Diandy XIX, sector La Esperilla, Distrito Nacional, representada por su presidente, señor Jan G. Boon, holandés, mayor de edad, con Cédula de Identidad núm. 001-1371157-6, domiciliado y residente en Las Terrenas, Samaná, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 27 de marzo de 2013, 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 Lic. Gabriela Campos, por sí y por los Licdos. Campos y Jiménez Fernández, abogados de la recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Nicolás Roque y Pablo Roque, en representación de los co-recurridos, Beato Lora Kery, Adiberto Lora Kery, Leonido Lora Kery, Adela Lora Kery, Patria Lora Kery, Carlos Lora Kery, Yolanda Lora Kery y América Lora Kery;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Gloria Decena, en representación de los co-recurridos, Beato Lora Kery, Adiberto Lora Kery, Leonido Lora Kery, Adela Lora Kery, Patria Lora Kery, Carlos Lora Kery, Yolanda Lora Kery y América Lora Kery;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Juan De Peña Paredes y el Dr. Pedro Catrain Bonilla, abogados de los co-recurridos, Francisco Sarante, Pedro Regalado Sosa Reyes, Hipólito Sarante Reyes, Hipólita Sarante, Leocadio Reyes Sarante y sucesores de Félix Sarante;

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 8 de mayo de 2013, suscrito por los Licdos. Juan Antonio Delgado, Joelle Exarhakos Casasnovas y Gabriela López Blanco, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0082017-4, 023-0031288-7 y 001-0457875-2, respectivamente,

abogados de la recurrente;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 4 de junio de 2013, suscrito por el Lic. Nicolás Roques Acosta, Cédula de Identidad y Electoral núm. 066-0006460-1, abogado de los co-recurridos, Pablo Roque Florentino, Beato Lora Kery, Adiberto Lora Kery, Leonido Lora Kery, Adela Lora Kery, Patria Lora Kery, Carlos Lora Kery, Yolanda Lora Kery y América Lora Kery;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 7 de junio de 2013, suscrito por la Dra. Gloria Decena Furcal de Anderson, Cédula de Identidad y Electoral núm. 065-0011787-1, abogada de los co-recurridos, Adilberto, Yolanda, Adela, Patria, América, Beato, Leonido, Francisco, Sobeida, todos apellidos Lora Kery;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 12 de junio de 2013, suscrito por el Lic. Juan De Peña Paredes y el Dr. Pedro Catrain Bonilla, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 066-0017564-7 y 001-0068380-4, respectivamente, abogados de los co-recurridos, Francisco Sarante, Pedro Regalado Sosa Reyes, Hipólito Sarante Reyes, Hipólita Sarante, Leocadio Reyes Sarante y sucesores de Félix Sarante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de junio de 2013, suscrito por las Licdas. Rosanna Herasme, Ironely Hernández de Ray, Rina Guzmán Polanco, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 065-0022423-0, 066-0004214-4 y 001-1004867-5, respectivamente, abogadas del co-recurrido, José Manuel Paredes García;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de agosto de 2013, suscrito por el Dr. Luis Medina Sánchez y el Lic. Naudy T. Reyes Sánchez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0163531-8 y 001-1100112-9, respectivamente, abogados de los co-recurridos, Ramón Sánchez, René Sánchez, Saturnina Sánchez Castillo, Ysrael Sánchez Castillo, Milagros Sánchez, Ramón Emilio Sánchez Castillo, Leocadia Sánchez Castillo, Adela Sánchez Castillo, Elisa Sánchez Castillo, Edilia Sánchez Castillo y Pelagio Castillo;

Visto la Resolución núm. 350-2014, de fecha 12 de febrero de 2014, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se declara el defecto de los co-recurridos Nicolás Roque Acosta, Carlos Florentino, Corporación 09611, S. A., el Abogado del Estado y Eugenio Vinicio Gómez Durán;

Que en fecha 30 de julio de 2014, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del recurso de casación de que se trata;

Visto la Ley núm. 25 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 un proceso de saneamiento en relación a la Parcela núm. 3810, posesiones 1 y 4 del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samaná, resultante 414315899939, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, quien dictó en fecha 24 de enero de 2012, la Decisión núm. 05442012000052, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declarar como al efecto declaramos desierta la solicitud de inspección cartográfica, toda vez que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales no aprobó los trabajos para saneamiento del Agrimensor Rafael Antonio Castillo, por lo que no puede existir superposición de planos con los trabajos aprobados a la Agrimensora Nayibe Chabebe de Abel; **Segundo:** Rechazar como al efecto rechazamos las conclusiones incidentales producidas por el Dr. Pedro Catrain Bonilla, en relación a la solicitud de localización parcelaria, por ser improcedente e infundada; **Tercero:** Acoger como al efecto acogemos la aprobación técnica de los trabajos de saneamiento de fecha 4 de agosto del 2011, con relación a la Parcela No. 414315899939, con una extensión superficial de 220,605.72 metros cuadrados, suscritos por el Agrimensor Antonio Tejada, Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; **Cuarto:** Acoger como al efecto acogemos la reclamación hecha por los Sres. Adiberto, Yolanda, Adela, Patria, América, Sobeida, Francisco, Beato y Leonido,

todos de apellidos Lora Kery, por haber demostrado tener la posesión del terreno por más de 20 años en forma ininterrumpida; **Quinto:** Acoger como al efecto acogemos la reclamación hecha por la compañía “Tenedora Las Terrenas, S. A.”, representada por el señor Jan G. Boon, por ser justa; **Sexto:** Acoger como al efecto acogemos de manera parcial las conclusiones al fondo de los señores, Adiberto, Yolanda, Adela, Patria, América, Sobeida, Francisco, Beato, Leonido, todos apellidos Lora Kery, por ser justas, reposar en pruebas y base legales; **Séptimo:** Acoger como al efecto acogemos de manera parcial las conclusiones al fondo de la Compañía “Tenedora Las Terrenas, S. A.”, representada por el señor Jan G. Boon, por ser justas, reposar en pruebas y base legales; **Octavo:** Rechazar como al efecto rechazamos la reclamación de los señores, Francisco Sarante, Pedro Regalado Sosa Reyes, Hipólito Sarante, Hipólita Sarante, Leocadio Reyes Sarante, en sus calidades de sucesores de Petronila Sarante (nena) y Ramón Sarante, así como sus conclusiones al fondo, por improcedentes, mal fundadas y carentes de pruebas y bases legales; **Noveno:** Rechazar como al efecto rechazamos la reclamación del Dr. Vinicio Gómez Durán, así como sus conclusiones al fondo, por ser improcedentes e infundadas, ya que el mismo no es abogado de los sucesores Lora Kery; **Décimo:** Rechazar como al efecto rechazamos la reclamación de los señores, Pelagio Castillo, Ramón Sánchez, Saturnina Sánchez Castillo, Ysrael Sánchez Castillo, Milagros Sánchez, Ramón Emilio Sánchez Castillo, Eliza Sánchez Castillo y Edilia Sánchez Castillo, así como sus conclusiones al fondo, por improcedentes, mal fundadas, carentes de pruebas y bases legales; **Décimo Primero:** Rechazar como al efecto rechazamos las conclusiones al fondo de la Cia. Corporación 09611, S. A., debidamente representada por su presidente Yves Bricard, por improcedentes e infundadas; **Décimo Segundo:** Rechazar como al efecto rechazamos la reclamación de los Dres. Pablo Roque Acosta y Nicolás Roque, así como sus conclusiones al fondo, por improcedentes, mal fundadas, carentes de pruebas y base legales; **Décimo Tercero:** Rechazar como al efecto rechazamos las conclusiones al fondo de la Licda. Rosanna Herasme, en representación del Agrimensor José García, por falta de pruebas; **Décimo Cuarto:** Ordenar como al efecto ordenamos el Registro del derecho de propiedad de la Parcela No. 414315899939, con una extensión superficial de 220,605.72 metros cuadrados, a favor de la Compañía “Tenedora Las Terrenas, S. A.”, entidad establecida de conformidad con las leyes de la República, con R. N. C. No. 1-01-544181, y su domicilio social abierto en la calle Pedro Henríquez Ureña No. 150, Cuarto Nivel, Edificio Diandy XIX, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su presidente, señor Jan G. Boon, de nacionalidad holandesa, mayor de edad, empresario, portador de la Cédula de Identidad No. 001-1371157-6, casado con la señora Eva Núñez, portadora de la Cédula de Identidad No. 001-0851608-9, domiciliado y residente en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná; **Décimo Quinto:** Ordenar como al efecto ordenamos a la Registradora de Títulos de Samaná, inscribir el privilegio del vendedor no pagado sobre los derechos adjudicados, a favor de los señores Adiberto, Yolanda, Adela, Patria, América, Sobeida, Francisco, Beato, Leonido, todos de apellidos Lora Kery, toda vez que la compañía Tenedora Las Terrenas, S. A., es deudora de los referidos reclamantes; **Décimo Sexto:** La presente sentencia será susceptible de recurso de revisión por causa de fraude, durante un (1) año a partir de la emisión del Certificado de Título correspondiente”; b) que, sobre los recursos de apelación interpuestos en contra de esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó el 27 de marzo de 2013 la sentencia, hoy impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se rechazan las conclusiones incidentales, así como también las solicitudes de medidas técnicas y de instrucción invocadas por el Dr. Pedro Catrain Bonilla y el Licdo. Juan De Peña Paredes en nombre de sus representados, los sucesores Sarante, indicados anteriormente, por los motivos que anteceden; **Segundo:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores Francisco Sarante, Pedro Regalado Sosa Reyes, Hipólito Sarante Reyes, Hipólita Sarante, Leocadio Reyes Sarante y los descendientes de Félix Sarante, a través de sus abogados, el Dr. Pedro Catrain Bonilla y Licdo. Juan De Peña Paredes, contra la sentencia número 05442012000052, de fecha 24 de enero del año 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, por haber sido hecho de conformidad con la ley, y en cuanto al fondo, se rechaza el indicado recurso, incluyendo todas sus conclusiones, rechazándose las pretensiones de la Dra. Gloria Decena Furcal de Anderson en cuanto a declararlos como litigantes temerarios y de mala fe, por las razones que figuran expuestas en las motivaciones anteriores; **Tercero:** Se rechaza además, el recurso de apelación y consecuentemente las conclusiones planteadas por la Licda. Rosanna Herasme, en nombre y representación del Agrimensor José Manuel Paredes García, por las razones que figuran contenidas anteriormente; **Cuarto:** Se acogen

las conclusiones planteadas por la Compañía Tenedora Las Terrenas, S. A., y por tanto, se confirma la sentencia número 05442012000052, del 24 de enero del año 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, con relación a la Parcela número 414315899939 del distrito catastral número 7 de Samaná, con la modificación del ordinal décimo quinto como resultado del acuerdo transaccional entre los sucesores Lora Kery a través de la Dra. Gloria Decena y demás partes, con exclusión de los sucesores Sarante y el Agrimensor José Manuel Paredes García, la cual dice textualmente así: **“Primero:** Declarar como al efecto declaramos desierta la solicitud de inspección cartográfica, toda vez que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales no aprobó los trabajos para saneamiento del Agrimensor Rafael Antonio Castillo, por lo que no puede existir superposición de planos con los trabajos aprobados a la Agrimensora Nayibe Chabebe de Abel; **Segundo:** Rechazar como al efecto rechazamos las conclusiones incidentales producidas por el Dr. Pedro Catrain Bonilla, en relación a la solicitud de localización parcelaria, por ser improcedente e infundada; **Tercero:** Acoger como al efecto acogemos la aprobación técnica de los trabajos de saneamiento de fecha 4 de agosto del 2011, con relación a la Parcela No. 414315899939, con una extensión superficial de 220,605.72 metros cuadrados, suscritos por el Agrimensor Antonio Tejada, Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; **Cuarto:** Acoger como al efecto acogemos la reclamación hecha por los Sres. Adiberto, Yolanda, Adela, Patria, América, Sobeida, Francisco, Beato y Leonido, todos de apellidos Lora Kery, por haber demostrado tener la posesión del terreno por más de 20 años en forma ininterrumpida; **Quinto:** Acoger como al efecto acogemos la reclamación hecha por la compañía “Tenedora Las Terrenas, S. A.”, representada por el señor Jan G. Boon, por ser justa; **Sexto:** Acoger como al efecto acogemos de manera parcial las conclusiones al fondo de los señores, Adiberto, Yolanda, Adela, Patria, América, Sobeida, Francisco, Beato, Leonido, todos apellidos Lora Kery, por ser justas, reposar en pruebas y base legales; **Séptimo:** Acoger como al efecto acogemos de manera parcial las conclusiones al fondo de la Compañía “Tenedora Las Terrenas, S. A.”, representada por el señor Jan G. Boon, por ser justas, reposar en pruebas y base legales; **Octavo:** Rechazar como al efecto rechazamos la reclamación de los señores, Francisco Sarante, Pedro Regalado Sosa Reyes, Hipólito Sarante, Hipólita Sarante, Leocadio Reyes Sarante, en sus calidades de sucesores de Petronila Sarante (nena) y Ramón Sarante, así como sus conclusiones al fondo, por improcedentes, mal fundadas y carentes de pruebas y bases legales; **Noveno:** Rechazar como al efecto rechazamos la reclamación del Dr. Vinicio Gómez Durán, así como sus conclusiones al fondo, por ser improcedentes e infundadas, ya que el mismo no es abogado de los sucesores Lora Kery; **Décimo:** Rechazar como al efecto rechazamos la reclamación de los señores, Pelagio Castillo, Ramón Sánchez, Saturnina Sánchez Castillo, Ysrael Sánchez Castillo, Milagros Sánchez, Ramón Emilio Sánchez Castillo, Eliza Sánchez Castillo y Edilia Sánchez Castillo, así como sus conclusiones al fondo, por improcedentes, mal fundadas, carentes de pruebas y bases legales; **Décimo Primero:** Rechazar como al efecto rechazamos las conclusiones al fondo de la Cia. Corporación 09611, S. A., debidamente representada por su presidente Yves Bricard, por improcedentes e infundadas; **Décimo Segundo:** Rechazar como al efecto rechazamos la reclamación de los Dres. Pablo Roque Acosta y Nicolás Roque, así como sus conclusiones al fondo, por improcedentes, mal fundadas, carentes de pruebas y base legales; **Décimo Tercero:** Rechazar como al efecto rechazamos las conclusiones al fondo de la Licda. Rosanna Herasme, en representación del Agrimensor José García, por falta de pruebas; **Décimo Cuarto:** Ordenar como al efecto ordenamos el Registro del derecho de propiedad de la Parcela No. 414315899939, con una extensión superficial de 220,605.72 metros cuadrados, a favor de la Compañía “Tenedora Las Terrenas, S. A.”, entidad establecida de conformidad con las leyes de la República, con R. N. C. No. 1-01-544181, y su domicilio social abierto en la calle Pedro Henríquez Ureña No. 150, Cuarto Nivel, Edificio Diandy XIX, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su presidente, señor Jan G. Boon, de nacionalidad holandesa, mayor de edad, empresario, portador de la Cédula de Identidad No. 001-1371157-6, casado con la señora Eva Núñez, portadora de la Cédula de Identidad No. 001-0851608-9, domiciliado y residente en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná; **Décimo Sexto:** La presente sentencia será susceptible de recurso de revisión por causa de fraude, durante un (1) año a partir de la emisión del Certificado de Título correspondiente”; **Quinto:** Se ordena al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Samaná, proceder a la expedición del correspondiente Certificado de Título que deberá amparar la parcela número 414315899939 del Distrito Catastral número 7 de Samaná, con una extensión superficial de doscientos veinte mil seiscientos cinco punto setentidós (220,605.72) metros cuadrados, limitada de la siguiente manera: Al norte:

Parcela 3810-resto, parcelas 3811, 3809, Océano Atlántico, Laguna Marino, Parcela 3810-004.14340 (Luis George Tejada y parcela 3810-A, Proyecto Habitacional del señor Héctor Bergés; al este: Parcela 3813-004.26099.26142, Tenedora Las Terrenas, S. A., parcela 3813-004.26009-26143, parcela 3813-004.2609-26144 y parcela 3822-003.6908 (Tenedora Las Terrenas, S. A.); al sur: Parcela 3821-004.26090, Tenedora Las Terrenas, S. A. y parcela 3819-004.26066-26069-260887 (Tenedora Las Terrenas, S. A.) y camino privado; al oeste: Parcela 3819-004.26066-26069-26070, parcela 3825 resto y parcela 3820-007.2219-2221-2222-2223-2224, a favor de la Compañía Tenedora Las Terrenas, S. A., entidad establecida de conformidad con las leyes de la República, con R. N. C. No. 1-01-544181, y su domicilio social abierto en la calle Pedro Henríquez Ureña No. 150, Cuarto Nivel, Edificio Diandy XIX, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su presidente, señor Jan G. Boon, de nacionalidad holandesa, mayor de edad, empresario, portador de la Cédula de Identidad No. 001-1371157-6, casado con la señora Eva Núñez, portadora de la Cédula de Identidad No. 001-0851608-9, domiciliado y residente en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, quedando a cargo de la secretaria de este tribunal, el envío de esta sentencia, acompañada de los planos y demás documentos básicos que le sirven de soporte por ante el indicado Registro de Títulos para los fines indicados; **Sexto:** Se ordena la ejecución del contrato-poder de cuota litis de fecha 2 de abril del 2001, convenido entre la Dra. Gloria Decena de Anderson y los sucesores Lora Kery, debidamente legalizado por el Dr. Ramón Aníbal Olea Linares, Notario Público de los del número para el municipio de Samaná; **Séptimo:** Se modifica el ordinal décimo quinto de la sentencia impugnada, y por tanto, se ordena al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Samaná, inscribir el privilegio del vendedor no pagado contemplado en dicha sentencia a favor y beneficio de los señores Adiberto, Yolanda, Adela, Patria, América, Sobeida, Francisco, Beato, Leonido, todos de apellidos Lora Kery, y la Dra. Gloria Decena Furcal de Anderson, por la suma de Treinta Millones de Dólares Norteamericanos (US\$30,000,000.00) en el Certificado de Título resultante del presente proceso de saneamiento y adjudicación en beneficio de la Compañía Tenedora Las Terrenas, S. A.; **Octavo:** Se ordena a cargo del Registro de Títulos del Distrito Judicial de Samaná, en virtud de acuerdo plasmado entre los sucesores Lora Kery, a través de su abogada, Dra. Gloria Decena Furcal de Anderson y los demás litigantes, anotar en el Registro Complementario que deberá ser aperturado, la inscripción del privilegio del vendedor no pagado por la suma de treinta millones de dólares norteamericanos (US\$30,000,000.00) que le deberán ser pagados a dichos sucesores por parte de la Compañía Tenedora Las Terrenas, S. A.: A) La inscripción de la suma de tres millones quinientos mil dólares (\$3,500,000.00) norteamericanos como crédito pendiente de ser resarcido por los señores, Patria, América, Adela, Beato, Adiberto, Yolanda, Sobeida, Leonido, Francisco, todos de apellidos Lora Kery, una vez la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A., les haya desinteresado, en ocasión de los siguientes documentos: 1- Contrato de promesa de venta del 29 de noviembre del 2005. 2- Contrato de venta del 4 de diciembre del 2006. 3- Recibo de descargo de fecha 5 de octubre del 2007, todos ellos intervenidos entre los señores Adiberto, Yolanda, Patria, América, Beato, Francisco, Leonido, Adela, Sobeida, de apellidos Lora Kery y la Dra. Gloria Decena de Anderson y la Compañía Corporación 09611, S. A., debidamente representada por su presidente, Yves Bricard; B) La deducción de la cantidad de cuarenta y cinco (45) tareas de terreno en la parcela No. 414315899939 de Samaná a favor del Dr. Eugenio Vinicio Gómez Durán, pagadero en efectivo por los señores Adiberto, Yolanda, Patria, América, Leonido, Francisco, Beato y Sobeida, de apellidos Lora Kery, de los treinta millones de dólares (US\$30,000,000.00) norteamericanos que les serán pagados por la Compañía Tenedora Las Terrenas, S. A.; **Noveno:** Se acoge el acuerdo amigable por la suma de seiscientos mil dólares (US\$600,000.00) deducibles de la suma de treinta millones de dólares norteamericanos que adeuda la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A. a los señores Lora Kery, a favor y provecho de los señores Ramón Sánchez y compartes, debidamente concluido por sus abogados constituidos y apoderados especiales; **Décimo:** Se acoge el acuerdo entre el Licdo. Nicolás Roque Acosta, por sí y por el Dr. Pablo Roque Florentino y los sucesores Lora Kery, a través de su abogada, la Dra. Gloria Decena Furcal de Anderson, en cuanto a reconocerle a los indicados profesionales el cinco por ciento (5%) del monto de treinta millones de dólares (US\$30,000,000.00) que habrá de entregar la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A. a los indicados señores Lora Kery”;

Considerando, que la recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer Medio:** Ineficacia jurídica de la “renuncia” o desistimiento de los medios consignados en el recurso de apelación, por ausencia de cumplimiento de la formalidad exigida por la ley. Violación inexcusable del artículo 402 del Código

de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, por errónea calificación de los mismos. Violación de los artículos 1108, 1315, 1322 y 1341 del Código Civil; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos por falta de ponderación de documentos decisivos de la causa. Violación de los artículos 1134, 2044 y 2052 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Prueba no aportada regularmente al proceso. Documento no controvertido porque no fue sometido al debate. Violación a los artículos 8 (Letra J) y 69 de la Constitución, que protegen el derecho fundamental de defensa y las reglas del debido proceso de ley. Violación de los artículos 58, 59 y 60 de la Ley número 108-05 de Registro Inmobiliario; **Quinto Medio:** Violación al principio constitucional de seguridad jurídica; **Sexto Medio:** Falta de base legal. Contradicción entre los motivos y contradicción entre los motivos y el dispositivo. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Violación del artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria;

Considerando, que antes de proceder al análisis del recurso de casación, es necesario hacer constar que en el expediente formado con motivo del recurso de casación, fue depositado el acto núm. 754/2013, de fecha 23 de julio de 2013, de la Ministerial Santa Encarnación De los Santos, Alguacil del Juzgado de Paz de Las Terrenas, actuando a requerimiento de los hermanos Lora Kery, mediante el cual notifican a los Dres. Pablo Roque Florentino y Nicolás Roque Acosta, que no le han dado poder alguno para representarlos ante la Suprema Corte de Justicia, en consecuencia, esta Corte de Casación no tomará en cuenta el memorial de defensa depositado en fecha 4 de junio de 2013, a nombre de los hermanos Lora Kery, por el Dr. Nicolás Roque Acosta;

Considerando, que la recurrente en la primera parte de su segundo medio de casación, relativa a la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, el cual se examina en primer término por la solución que se le dará al presente caso, expone en síntesis lo siguiente: que en la especie, nos encontramos frente a una sentencia en la cual la Corte a-quá ha modificado el ordinal “Décimo Quinto” de la sentencia de primer grado, imponiendo una onerosa carga económica en perjuicio de la recurrente, mediante la expresión “como consecuencia de los acuerdos pactados entre las partes indicadas”, materializando una desnaturalización de hechos y documentos de la causa; la Corte a-quá estableció que existe una obligación de pago a cargo de la recurrente frente a los hermanos Lora Kery sobre la base de un pretendido acto bajo firma privada que no se encuentra firmado por nadie, por la friolera suma de treinta millones de dólares (US\$30,000,000.00); que el juez de primer grado señaló al respecto que: “... aunque el contrato de oferta a compra no está firmado por las partes, no es menos cierto que existe, en tal sentido no es posible establecer el monto del privilegio del vendedor no pagado, sino solo la inscripción del vendedor no pagado, toda vez que las partes aún no se han puesto de acuerdo de manera definitiva en relación al precio del inmueble...”, y de su lado la Corte a-quá, consideró que: “... debe ser confirmada la sentencia impugnada del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, especialmente por contener la misma suficientes motivaciones, tanto de hechos como de derechos, que unidas a las de este tribunal de alzada, justifican su dispositivo, con la única excepción del ordinal décimo-quinto de esa decisión, la cual deberá ser modificada como consecuencia de los referidos acuerdos pactados”, desnaturalizando con esto hechos y documentos al modificar la naturaleza, alcance y sentido del referido documento;

Considerando, que la Corte a-quá para confirmar la sentencia de primer grado, excepto por el ordinal Décimo-Quinto, adoptó los motivos del juez de jurisdicción original, transcribiendo en su sentencia lo siguiente: “Que este tribunal fue apoderado mediante la aprobación técnica de los trabajos de saneamiento de fecha 4 de agosto del 2011, con relación a la parcela 414315899939, con una extensión superficial de 220,605.72 metros cuadrados, suscrito por el Agrimensor Antonio Tejada, Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; que de conformidad con los documentos que reposan en el expediente se desprenden los siguientes hechos y circunstancias: a) que la parcela 3810, Pos-1 y 4 del D. C. 7 de Samaná está siendo reclamada por los señores: Adiberto, Yolanda, Adela, Patria, América, Sobeida, Francisco, Beato, Leonido, todos de apellidos Lora Kery, y la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A.; que mediante sentencia número 59, del 14 de agosto del 2007, este tribunal ordenó el cierre del expediente de saneamiento en relación a la referida parcela para que los reclamantes iniciaran su proceso de saneamiento conforme a la nueva normativa de la ley 108-05; que los trabajos de mensura para saneamiento fueron iniciados nueva vez en la parcela 3810 del D. C. 7 de Samaná por el

agrimensor Rafael Antonio Castillo a solicitud de los señores Adiberto, Yolanda, Adela, Patricia, América, Sobeida, Francisco, Beato, Leonido, todos apellidos Lora Kery, y la agrimensora Nayibe Chabebe de Abel a solicitud de la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A. y Jan G. Boon, procediendo la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste a aprobar los trabajos presentados por la agrimensora Nayibe Chabebe de Abel a solicitud de la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A. y Jan G. Boon, resultando la parcela 414315899939, con una extensión superficial de 220,605.72 metros cuadrados y mediante acto bajo firma privada del 31 de julio del 2009, la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A. le ofertó a los señores Adiberto, Yolanda, Adela, Patria, América, Sobeida, Francisco, Beato, Leonido, todos de apellidos Lora Kery, la suma de Treinta Millones de Dólares norteamericanos (US\$30,000,000.00) por la compra de 220,00 metros cuadrados en la parcela 3810 del D. C. 7 de Samaná; que el Dr. Pedro Catrain Bonilla, en representación de los sucesores Sarante, solicitó en audiencia, que el tribunal ordene una localización parcelaria del inmueble, sin embargo, en la especie es improcedente ordenar dicha localización parcelaria, toda vez que se ha demostrado que los sucesores Sarante no tienen posesión del terreno; que mediante acto de acuerdo transaccional de fecha 26 de mayo de 2004, los señores, Adiberto, Yolanda, Adela, Patria, América, Sobeida, Francisco, Beato, Leonido, todos de apellidos Lora Kery, (reclamantes) y la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A. (reclamante), acordaron lo siguiente: Los primeros, de apellido Lora Kery, renuncian y desisten formal y expresamente a todo tipo de reclamaciones de derecho dentro del ámbito de la parcela 3810, Pos. 1 y 4 del D. C. 7 de Samaná, por entender que es legal y legítima la ocupación como única propietaria, la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A., que mediante acto de reconocimiento de deuda y aceptación de compromiso, la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A. y los señores Adiberto, Yolanda, Adela, Patria, América, Sobeida, Francisco, Beato, Leonido, de apellidos Lora Kery llegaron al siguiente acuerdo; la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A. reconoce ser deudora de los referidos señores por la suma de Quinientos Mil Dólares Norteamericanos (US\$500,000.00) o su equivalente en pesos dominicanos, acuerdo que tiene su causa en el acuerdo transaccional sobre el saneamiento de la parcela número 3810-Pos.1 y 4 del D. C. 7 de Samaná, acordando además que la Cia. Tenedora Las Terrenas S. A. garantiza que preferirá a los indicados señores en los mismos términos y condiciones respecto de cualquier tercero para la compra del material de construcción (caliche) que necesite para el desarrollo del proyecto de Campo de Golf”;

Considerando, que al haber adoptado los motivos del juez de primer grado, esta Corte de Casación procede a examinarlos y respecto al argumento esgrimido por la Corte a qua, dicho tribunal estimó lo siguiente: “Que la Licda. Katia Núñez, en representación de la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A., solicita en sus conclusiones al fondo, que se ordene la adjudicación de la parcela No. 414315899939, con una extensión superficial de 220,605.72 metros cuadrados a favor de la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A., debidamente representada por su Presidente señor Jan G. Boon, que se ordene la ejecución de la sentencia a intervenir, y se expida el correspondiente Certificado de Título a su favor, con la inscripción del privilegio del vendedor no pagado a favor de los señores, Adiberto, Yolanda, Adela, Beato, Leonido, Francisco, Patria, América, Sobeida, todos de apellidos Lora Kery, y la Dra. Gloria Decena Furcal de Anderson, por la suma de cuatrocientos mil dólares, en ocasión del contrato de fecha 27 de mayo del 2004 contentivo del compromiso de deuda convenido entre la suscrita y los señores Lora Kery, debidamente legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, pero si bien es cierto que existe un contrato de acuerdo transaccional de la fecha antes indicada, suscrito entre los señores Adiberto, Yolanda, Adela, Beato, Leonido, Francisco, Patria, América, Sobeida, todos de apellidos Lora Kery, y la Dra. Gloria Decena Furcal de Anderson, por la suma de quinientos mil dólares norteamericanos (US\$500,000.00) de los cuales la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A., pagó la suma de cien mil dólares norteamericanos (US\$100,000.00), no es menos cierto que en el expediente reposa otro acto bajo firma privada, de fecha 31 del mes de julio del año 2009, donde la Cia. Tenedora Las Terrenas, S. A., está ofertando a los señores Adiberto, Yolanda, Adela, Beato, Leonido, Francisco, Patria, América, Sobeida, todos de apellidos Lora Kery, y la Dra. Gloria Decena Furcal de Anderson, comprar la parcela en cuestión por la suma de treinta millones de dólares norteamericanos (US\$30,000,000.00), y aunque el contrato de oferta a compra no está firmado por las partes, no es menos cierto que existe, en tal sentido no es posible establecer monto del privilegio del vendedor no pagado, sino solo la transcripción del vendedor no pagado, toda vez que las partes aún no se han puesto de acuerdo de manera definitiva en relación al precio del inmueble, y toda vez que no existe un contrato de compra-venta definitivo transcrito en la Conservaduría de Hipotecas de Samaná, no obstante haber acordado de que la mensura se aprobara a favor de la Cia. Tenedora Las Terrenas, S.

A., la cual reconoce ser deudora de los reclamantes, señores, Adiberto, Yolanda, Adela, Beato, Leonido, Francisco, Patria, América, Sobeida, todos de apellidos Lora Kery, y la Dra. Gloria Decena Furcal de Anderson”;

Considerando, que es criterio constante que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, supone que a los hechos establecidos como ciertos, no se les ha dado su verdadero sentido y alcance, teniendo los jueces del fondo un poder soberano de apreciación de los mismos, y más aún, la desnaturalización relativa a los documentos sometidos a la valoración de los jueces, recae solo sobre su contenido y el sentido del mismo, lo que no debe ser nunca alterado, debiendo ejercer la Suprema Corte de Justicia como Corte de Casación un control para evitar que esos hechos y documentos puedan ser desnaturalizados;

Considerando, que del estudio y ponderación del caso se pone de manifiesto que ante el juez de jurisdicción original se sometió el documento que contiene la oferta de compra por la suma de treinta millones de dólares, determinándose que al carecer de las firmas de las partes, no se podía inscribir la hipoteca del vendedor no pagado por dicha suma, sino su simple inscripción, según consta más arriba transcrito; que dicha situación no fue recurrida ante la Corte a-qua por la actual recurrente sino que los hermanos Lora Kery en sus conclusiones solicitaron la inscripción de la hipoteca del vendedor no pagado por la indicada suma; que sobre esta situación la Corte a-qua expuso lo siguiente: “Que por tratarse en la especie, de la existencia de un acuerdo transaccional amigable entre los sucesores de apellidos Lora Kery descritos anteriormente a través de la Dra. Gloria Decena Furcal de Anderson, Compañía Tenedora Las Terrenas S. A. y demás litigantes, con excepción del Agrimensor José Manuel Paredes García, excluyendo además los sucesores Sarante representados por el Dr. Pedro Catrain Bonilla y Licdo. Juan de Peña Paredes, cuyo acuerdo ha sido puesto en evidencia a través de las conclusiones de fondo planteadas por las partes participantes del pacto, procede destacar la disposición contenido en el artículo 2044 del Código Civil Dominicano, el cual establece que: “la transacción es un contrato por el cual, las partes terminan un pleito comenzado, o evitan uno que pueda suscitarse”;

Considerando, que contrario a lo expuesto por la Corte a-qua en este aspecto, del análisis de las conclusiones esgrimidas por las partes no se evidencia que la actual recurrente haya dado aquiescencia sobre este punto, todo lo contrario, lo que sostenía era que el crédito pendiente consistía por la suma de US\$500,000.00 de los cuales ya se había materializado en parte su ejecución, toda vez que los hermanos Lora Kery habían recibido la suma de US\$100,000.00, y que dichos hermanos fueron quienes lograron ponerse de acuerdo con otros reclamantes y partes del proceso como son los hermanos Sánchez Castillo y Corporación 09611, S.A., logrando que dichas partes se adhirieran a sus conclusiones;

Considerando, que por otra parte, la Corte a-qua adoptó los motivos expuestos por el juez de primer grado, y al transcribir dichas motivaciones omitió advertir que el documento contentivo de la oferta de los treinta millones de dólares carecía de las firmas de las partes, lo que motivó al juez a no inscribir la hipoteca por dicho valor, advirtiendo que las partes no se habían puesto de acuerdo en cuanto al precio, no obstante existir un reconocimiento de deuda de parte de la actual recurrente por la suma de quinientos mil dólares, suscrito por los hermanos Lora Kery y la Dra. Gloria Decena Furcal de Anderson, en fecha 27 de mayo de 2004;

Considerando, que ante la referida inadvertencia y ante la motivación errada esgrimida por la Corte a-qua en cuanto a que las partes habían llegado a un acuerdo amigable, el tribunal no podía validar el mencionado documento, sin ponderar el de fecha 27 de mayo de 2004, antes citado, incurriendo así en el vicio de desnaturalización de los hechos y documentos, que en tales condiciones procede casar este punto de la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios del recurso;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 27 de marzo de 2013, en relación al saneamiento de la Parcela núm. 3810, posesiones 1 y 4 del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samaná, resultante 414315899939, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto así delimitado en cuanto al monto del crédito por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; **Segundo:** Condena a los co-recurridos Adilberto, Yolanda, Adela, Patria, América, Beato, Leonido, Francisco, Sobeida, todos apellidos Lora Kery, al pago de las costas en provecho de los Licdos. Juan Antonio Delgado, Joelle Exarhakos Casasnovas y Gabriela López Blanco, 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 25 de febrero de 2015, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmados: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez. Grimilda Acosta, 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.

www.poderjudicial.gob.do