

## SENTENCIA DEL 6 DE JULIO DE 2011, NÚM. 12

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 16 de diciembre de 2008.  
Materia: Tierras.  
Recurrente: Luperón Bay, S. A. (anteriormente Luperón Beach Resort, S. A.).  
Abogados: Lic. Hipólito Sánchez, Gustavo Biaggi Pumarol, Dionisio Ortiz Acosta y Ángel Sabala Mercedes.  
Recurridos: Ciudad Marina Luperón, S. A. y Ramón Adriano Fernández Solano.  
Abogada: Licda. Patricia Hernández Cepeda

### TERCERA SALA

*Rechaza*

Audiencia pública del 6 de julio de 2011.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Luperón Bay, S. A. (anteriormente denominada Luperón Beach Resort, S. A.), entidad comercial, constituida de conformidad con las leyes dominicanas, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) con el núm. 1-02-015767, con domicilio social en la calle Juanico Dolores esq. Ave. Isabel Aguiar, Zona Industrial de Herrera, provincia Santo Domingo, representada por la señora Margarita Mora Soler, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0169411-5, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 16 de diciembre 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 al Lic. Hipólito Sánchez, por sí y por el Lic. Gustavo Biaggi Pumarol, abogados de la recurrente Luperón Bay, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Patricia Hernández Cepeda, abogada de los recurridos Ciudad Marina Luperón, S. A. y Ramón Adriano Fernández Solano;

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 14 de agosto de 2009, suscrito por los Licdos. Gustavo Biaggi Pumarol, Dionisio Ortiz Acosta y Ángel Sabala Mercedes, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0097534-1, 001-0943030-6 y 001-1543836-5, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 26 de noviembre de 2009, suscrito por la Licda. Patricia Hernández Cepeda, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0009348-9, abogada de los recurridos;

Visto el auto dictado el 1º de julio de 2011, por el magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la

Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con el magistrado Pedro Romero Confesor, 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 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 agosto de 2010, estando presentes los Jueces: Darío O. Fernández Espinal, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, asistidos 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 en relación con la Parcela núm. 58-A-Reform.-31 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó en fecha 11 de enero de 2007 su decisión núm. 1, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Acoger, como al efecto acoge, por considerarlas procedentes, justas y bien fundamentadas, tanto la instancia de fecha 2 de junio de 2004, suscrita por el Dr. Francisco Javier Méndez Méndez, a nombre y representación de la razón social Ciudad Marina Luperón, S. A., recibida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 9 de noviembre del mismo año, así como las conclusiones que produjeron en audiencia la Licda. Patria Hernández Cepeda, ratificada en los escritos de fechas 25 de octubre y 14 de diciembre de 2006; **Segundo:** Rechazar, como al efecto rechaza, por todas las motivaciones expuestas precedentemente, las conclusiones producidas en audiencia por el Lic. Dionisio Arturo Ortíz Acosta, a nombre y representación de la razón social Hotel Luperón Beach Resort, S. A. (actual Luperón Bay, S. A.), ratificadas en el escrito de fecha 30 de noviembre de 2006; **Tercero:** Ordenar, como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento, Puerto Plata, lo siguiente: a) Cancelar el Certificado de Título núm. 134 que ampara la Parcela núm. 58-A-Ref.-31 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, expedido a favor del Hotel Luperón Beach Resort, S. A. y en su lugar expedir un nuevo Certificado de Título, con su correspondiente duplicado, que ampare ese mismo inmueble a favor de la razón social Ciudad Marina Luperón, S. A., entidad comercial, debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con su asiento social en la calle Mella núm. 24, Licey al Medio, de la provincia de Santiago de los Caballeros, R. D., debidamente representada por su presidente señor Ramón Adriano Fernández Solano, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0094203-0, domiciliado y residente en la Av. Metropolitana núm. 4, Los Jardines Metropolitanos, de la ciudad, municipio y provincia de Santiago; b) Anotar en el Certificado de Título que se expida, así como en su duplicado, que de los derechos registrados a favor de Ciudad Marina Luperón, S. A., en ejecución del contrato de fecha 21 de mayo de 1998, debidamente legalizadas las firmas por el Notario Público para el municipio de Puerto Plata, Licdo. Rómulo Briceño Suero, debe serle rebajada una porción de terreno de una extensión superficial de 0 Has., 27 As., 76 Cas., que debe quedar registrada a favor de la compañía Hotel Luperón Beach Resort, S. A.; c) Expedir, como consecuencia de lo ordenado previamente, la correspondiente Constancia Anotada a favor de la compañía Hotel Luperón Beach Resort, S. A., entidad de comercio debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social y asiento principal en el proyecto Ciudad Marina Luperón, S. A., municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, debidamente representada por su presidente, señora Margarita Mora Soler de Biaggi, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0169411-5, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, R. D., en amparo de su derecho de propiedad sobre una porción de terreno

de 0 Has., 27 As., 76 Cas.; d) Cancelar, por haber desaparecido las causas que le dieron origen, la anotación de oposición y/o Litis sobre Terreno Registrado inscrita sobre esta parcela el día 6 de octubre de 2006, a las 2:55 P. M., bajo el núm. 355, folio 89 del Libro de Inscripción núm. 40, a requerimiento de Ciudad Marina Luperón, S. A.; **Cuarto:** Declarar, como al efecto declara, que por efecto de la presente sentencia y como consecuencia de todo lo que ella ordena, el duplicado del Certificado de Título núm. 134 que se expidiera a favor de Hotel Luperón Beach Resort, S. A., en amparo de la Parcela núm. 58-A-Ref.-31 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, queda anulado y sin ningún valor y efecto jurídico”; b) que sobre el recurso de apelación contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó en fecha 16 de diciembre de 2008, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo dice así; Parcela núm. 58-A-Reform.-31, Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia Puerto Plata. “1º: Acoge en la forma y rechaza en el fondo el recurso de apelación interpuesto por los Licdos. Alexandra Cáceres Reyes, Dionisio Ortíz y Gustavo Biaggi Pumarol, en representación de la Sociedad Comercial Luperón Bay, S. A. (anteriormente Luperón Beach Resort, S. A.), por improcedente, mal fundado y carente de base legal; 2º.- Rechaza las conclusiones presentadas en audiencia por los Licdos. Dionisio Ortiz, Angel Sabala, Francisco Javier Azcona y Gustavo Biaggi Pumarol, en representación de la Sociedad Luperón Bay, S. A., (anteriormente denominada Luperón Beach Resort, S. A.), por las razones expuestas en los motivos de esta sentencia; 3º.- Acoge las conclusiones presentadas en audiencia por la Licda. Patria Hernández, conjuntamente con el Dr. José Aníbal Pichardo, en representación de la Compañía Ciudad Marina Luperón, S. A., por ser procedentes y reposar en pruebas legales; 4º.- Ratifica en todas sus partes la sentencia núm. 1 de fecha 11 del mes de enero del año 2007, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a la litis sobre derechos registrados en la Parcela núm. 58-A-Reform.-31 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia Puerto Plata, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Acoger como al efecto acoge, por considerarlas procedentes, justas y bien fundamentadas, tanto la instancia de fecha 2 de junio de 2004, suscrita por el Dr. Francisco Javier Méndez Méndez, a nombre y representación de la razón social Ciudad Marina Luperón, S. A., recibida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 9 de noviembre del mismo año, así como las conclusiones que produjeron en audiencia la Licda. Patria Hernández Cepeda, ratificadas en los escritos de fechas 25 de octubre y 14 de diciembre de 2006; **Segundo:** Rechazar, como al efecto rechaza, por todas las motivaciones expuestas precedentemente, las conclusiones producidas en audiencia por el Lic. Dionisio Arturo Ortiz Acosta, a nombre y representación de la razón social Hotel Luperón Beach Resort, S. A. (actual Luperón Bay, S. A.), ratificadas en el escrito de fecha 30 de noviembre de 2006; **Tercero:** Ordenar, como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento, Puerto Plata, lo siguiente: a) Cancelar el Certificado de Título núm. 134 que ampara la Parcela núm. 58-A-Ref.-31 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, expedido a favor del Hotel Luperón Beach Resort, S. A. y en su lugar expedir un nuevo Certificado de Título, con su correspondiente duplicado, que ampare ese mismo inmueble a favor de la razón social Ciudad Marina Luperón, S. A., entidad comercial debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con su asiento social en la calle Mella núm. 24, Licey al Medio, de la provincia de Santiago de los Caballeros, R. D., debidamente representada por su Presidente, señor Ramón Adriano Fernández Solano, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0094203-0, domiciliado y residente en la Av. Metropolitana núm. 4, Los Jardines Metropolitanos, de la ciudad, municipio y provincia de Santiago; b) Anotar en el Certificado de Título que se expida, así como en su duplicado, que de los derechos registrados a favor de Ciudad Marina Luperón, S. A., en ejecución del contrato de fecha 21 de mayo de 1998, debidamente legalizadas las firmas por el Notario Público para el municipio de Puerto Plata, Licdo. Rómulo Briceño Suero, debe

serle rebajada una porción de terreno de una extensión superficial de 0 Has., 27 As., 76 Cas., que debe quedar registrada a favor de la compañía Hotel Luperón Beach Resort, S. A.; c) Expedir, como consecuencia de lo ordenado previamente, la correspondiente Constancia Anotada a favor de la compañía Hotel Luperón Beach Resort, S. A., entidad de comercio debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social y asiento principal en el proyecto Ciudad Marina Luperón, municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, debidamente representada por su presidente, señora Margarita Mora Soler de Biaggi, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0169411-5, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, R. D., en amparo de su derecho de propiedad sobre una porción de terreno de 0 Has., 27 As., 76 Cas.; d) Cancelar, por haber desaparecido las causas que le dieron origen, la anotación de oposición y/o Litis sobre Terreno Registrado inscrita sobre esta parcela el día 6 de octubre de 2006, a las 2:55 P. M., bajo el núm. 355, folio 89 del Libro de Inscripción núm. 40, a requerimiento de Ciudad Marina Luperón, S. A.; **Cuarto:** Declarar, como al efecto declara, que por efecto de la presente sentencia y como consecuencia de todo lo que ella ordena, el duplicado del Certificado de Título núm. 134 que se expidiera a favor de Hotel Luperón Beach Resort, S. A., en amparo de la Parcela núm. 58-A-Ref.-31 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, provincia de Puerto Plata, queda anulado y sin ningún valor y efecto jurídico”;

Considerando, que en su memorial introductorio la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Falta de motivos; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su examen y solución por su íntima relación, la recurrente alega en síntesis: a) que la sentencia impugnada se limita a afirmar y comprobar los hechos por la no presentación de un documento y por tanto hace una errónea aplicación de lo establecido en los artículos 1315 y 2268 del Código Civil, en lo que se relaciona con el fardo de la prueba y el principio de que todo el que alega un hecho debe probarlo, conteniendo además una incompleta exposición de los hechos; b) que se violentó el derecho de defensa de la recurrente al no contemplar en la sentencia las conclusiones ampliadas y documentos depositados, no obstante acusar recibo de los mismos y las que hubieran permitido al tribunal hacer una correcta apreciación de los hechos, para fundamentar los motivos de un fallo correcto y de sana justicia y, c) porque no obstante hacer una exposición incompleta de los hechos, omitir en la sentencia las conclusiones y documentos aportados por la recurrente y manifestar claramente una errónea aplicación de la ley, justifica su fallo con una tergiversación de los hechos para afirmar supuestas irregularidades o errores no comprobados, ni declarados ni atribuibles a la recurrente y, por demás restituye derechos a una persona que los había cedido por un contrato de venta y adendum al mismo, todo esto sin hacer la diligencia como tribunal para la aclaración de los hechos; pero,

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: 1.- Que la Parcela núm. 58-Reform.- del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, era propiedad de la Compañía Ciudad Marina Luperón, S. A., la cual otorgó en garantía de préstamo hipotecario en el 1987 al Banco de Desarrollo Industrial, S. A., que asciende a un millón de pesos (RD\$1,000,000.00); 2.- Que en fecha 27 de marzo de 1992, el Banco de Desarrollo Industrial, S. A., se adjudicó la referida parcela mediante un procedimiento de embargo inmobiliario, con una extensión de 50,000 Mts2., expidiendo la Registradora de Títulos dicho certificado a su favor; 3.- Que posteriormente en una porción restante de la Parcela núm. 58-Reform.- se aprobó un deslinde por parte del Tribunal Superior de Tierras en fecha 24 de julio de 1998, ordenándose registrar la Parcela núm. 58-A-Reform.-31 a favor de la compañía Luperón Bay, S. A.; 4.- Que en fecha 21 de mayo de 1998, la Sociedad Luperón Bay, S. A. (anteriormente Luperón Beach

Resort, S. A.), debidamente representada por su presidente Margarita Mora Soler de Biaggi, procedió a pagar en manos del Banco de Desarrollo Industrial, S. A., por lo que en esa misma fecha las sociedades P. F. Agroindustrial del Cibao, S. A., venden a la Sociedad Comercial Luperón Bay, S. A. (anteriormente Luperón Beach Resort, S. A.), todos sus derechos sobre la Parcela núm. 58-Reform.-30, la cual tiene un área de 47,224 mts<sup>2</sup>., y todos sus derechos sobre la Parcela núm. 58-Reform.-31, con una extensión superficial de 2,7776 mts<sup>2</sup>.; (sic), 5.- Que en fecha 3 de septiembre de 1998 se ejecutó en la oficina de Registro de Títulos dicho acto de venta, expidiéndose a favor de la Sociedad Comercial Luperón Bay, S. A. (anteriormente Luperón Beach Resort, S. A.), ambos duplicados de Certificado de Títulos que amparan la Parcela núm. 58-A-Reform.-31, o sea, 28,627 mts<sup>2</sup>., sino únicamente una porción de 2,776 mts<sup>2</sup>., que sumada al área de la Parcela núm. 58-A-ref.-30 que mide 47,224 mts<sup>2</sup>., totalizando los 50,000 mts<sup>2</sup>., adquiridos por dicha compañía”;

Considerando, que también consta en el fallo recurrido que una vez Ciudad Marina Luperón, S. A., se percató de que de manera indebida se habían transferido todos los derechos que le correspondían en la Parcela núm. 58-A-Reform.-31 en favor de la Sociedad Comercial Luperón Bay, S. A. (anteriormente Luperón Beach Resort, S. A.), procedió a elevar una instancia ante el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 9 de noviembre de 2004, solicitando el apoderamiento de un Juez de Jurisdicción Original para que conociera de una litis sobre terreno registrado; que del conocimiento de esa instancia fue apoderado un Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original quien en fecha 11 de enero de 2007 dictó la sentencia a que se ha hecho referencia precedentemente”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere, se comprueba que el tribunal a-quo estableció, que de acuerdo con el acto de venta bajo firma privada de fecha 21 de mayo de 1998, legalizadas las firmas por el notario público Lic. Rómulo Briceño Suero, la Compañía Ciudad Marina Luperón, S. A., vendió al Hotel Luperón Beach Resort, S. A., todos los derechos que dicha vendedora tenía sobre una porción de terreno de 2,776 metros cuadrados, estableciéndose además, mediante el examen y ponderación de los documentos del proceso, incluyendo una sentencia de ejecución de embargo inmobiliario, que la Sociedad Comercial Luperón Bay, S. A. (anteriormente Luperón Beach Resort, S. A.), como ya se ha expresado, adquirió en total dentro de la primitiva Parcela núm. 58-A-Reform., una porción de terreno con una extensión superficial de 50,000 metros cuadrados, que es exactamente el área de terreno consignada en el Certificado de Título de las Parcelas núms. 58-A-Ref.-30 y 58-A-Ref.-31, cuyas áreas en total ascienden a 75,851 metros cuadrados, lo que evidencia claramente que hay un exceso respecto a los derechos registrados a favor de la Sociedad Comercial Luperón Bay, S. A. (anteriormente Luperón Beach Resort, S. A.), exceso que incuestionablemente debió quedar registrado a favor de su legítima propietaria Ciudad Marina Luperón, S. A.;

Considerando, que también se expresa en otra de las consideraciones de la sentencia impugnada, lo que sigue: “Que en fecha 8 de agosto de 2007, este Tribunal Superior de Tierras celebró una audiencia donde compareció el Lic. Francisco Javier Azcona por sí y por el Lic. Gustavo Biaggi Pumarol en representación de la Sociedad Comercial Luperón Bay, S. A. (anteriormente Luperón Beach Resort, S. A.), aplazándose en esa ocasión la audiencia, a los fines de que la parte recurrente depositara un supuesto adendum donde se anexaba, según ellos, la otra parte del terreno que se transfirió a favor de la Sociedad Comercial Luperón Bay, S. A. (anteriormente Luperón Beach Resort, S. A.), sin embargo, dicho documento no se depositó, y aún después que se concluyó al fondo sobre el recurso de apelación en fecha 3 de septiembre de 2007, y consecuentemente el expediente quedará en estado de recibir fallo, este Tribunal Superior de Tierras, a petición de la parte recurrente reabrió los debates a los fines de nueva vez darle la oportunidad para depositar el adendum, y tampoco en esa audiencia se depositó el referido

documento, lo que puede observarse e interpretarse de que el documento argüido por ellos es inexistente y violatorio a los artículos 1582 y 1583 del Código Civil de la República Dominicana, y aunque sea el producto de un error por parte de la registradora de títulos, procede que este tribunal ordene la rebaja de esos derechos y transferirlos a su legítimo propietario”;

Considerando, que esta Corte estima correctos los motivos dados por el tribunal a-quo, contenidos tanto en los considerandos de la misma, que se han copiado precedentemente, como en otros que no lo han sido; que en cuanto al alegato de desnaturalización, es evidente, que lo que la recurrente llama desnaturalización no es otra cosa que la libre apreciación que los jueces del fondo hicieron del conjunto de las pruebas aportadas al debate; que por tanto resulta obvio que no pudieron incurrir en desnaturalización de las mismas, por todo lo cual los medios que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la Sociedad Comercial Luperón Bay, S. A. (anteriormente Luperón Beach Resort, S. A.), contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 16 de diciembre de 2008, en relación con la Parcela núm. 58-A-Reform.-31 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Luperón, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho de la Licda. Patria Hernández Cepeda, abogada de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 6 de julio de 2011, años 168° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. 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)