

### SENTENCIA DEL 3 DE OCTUBRE DE 2012, NÚM. 15

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 27 de diciembre de 2010.  
Materia: Tierras.  
Recurrente: Norman Joseph Philius Maisonneuve.  
Abogados: Dres. Higinio Echavarría, Abraham Cruz, Licdos. Juan Miguel González y Edward Laurence Cruz Martínez.  
Recurridos: Carmen Marcela Molina de Nerasla y Luis José Molina López.  
Abogados: Licdos. Víctor A. Sahdala Ovalle y Jesús del Carmen Méndez Sánchez.

#### TERCERA SALA.

*Rechaza*

Audiencia pública del 3 de octubre de 2012.

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 Norman Joseph Philius Maisonneuve, canadiense, mayor de edad, Pasaporte núm. V1-1537623, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 27 de diciembre de 2010, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Higinio Echavarría y el Lic. Juan Miguel González, en representación del Dr. Abraham Cruz, abogados del recurrente;

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 5 de mayo de 2011, suscrito por el Lic. Edward Laurence Cruz Martínez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0044130-6, abogado del 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 8 de junio de 2011, suscrito por los Licdos. Víctor A. Sahdala Ovalle y Jesús del Carmen Méndez Sánchez, abogados de los recurridos Carmen Marcela Molina de Nerasla y Luis José Molina López;

Que en fecha 18 de julio de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

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;

Visto el auto dictado el 1º de octubre de 2012 por el Magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada

calidad, al Magistrado Francisco Antonio Ortega Polanco, 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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una Litis Sobre Derechos Registrados, en relación a las Parcelas núms. 10-D, 10-D-005. 6775 y 10-D-005.6776, del Distrito Catastral núm. 2, del Municipio de Luperón, Provincia de Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original, dictó en fecha 28 de mayo de 2008, la sentencia núm. 2008-0112, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge, por todos los motivos de derecho precedentemente expuestos, la instancia de fecha 3 de enero del 2006, suscrita por los Licdos. Víctor A. Sahdalá Ovalle, Jesús Del Carmen Méndez Sánchez y Carlos Rosario, a nombre y en representación de los señores Luis José Molina López y Carmen Marcela Molina De Nesrala, en solicitud de litis sobre terrenos registrados respecto a la parcela núm. 10-d del Distrito Catastral núm. 2 del municipio del Luperón, provincia de Puerto Plata; **Segundo:** Rechaza, por improcedentes, mal fundadas y carentes de razón legal y jurídica, las conclusiones incidentales producidas en audiencia por el Lic. Luis Antonio Beltré Pérez, en representación del señor Normand Joseph Philiás Maisonneuve, tendentes a obtener la inadmisibilidad de la instancia precedentemente acogida; **Tercero:** Rechaza por los mismos motivos, las conclusiones al fondo del proceso producidas por el Lic. Luis Antonio Beltré Pérez, a nombre y representación del señor Normand Joseph Philiás Maisonneuve, a las cuales se adhirieron el Lic. Miguel Demetrio Rodríguez Medina, en representación de la sociedad comercial Cayo Arena Holding, C. por A., y los Licenciados Ramón Antonio Apolinar Sánchez y Diego Antonio de Jesús Mercedes Espinal, en representación de la Asociación de Parceleros Las Tres Carabelas de Punta Rusia, Inc.; **Cuarto:** Rechaza por improcedentes, mal fundamentada y carente de pruebas, la instancia de fecha 25 de abril del 2007, suscrita por los Licenciados Ramón Antonio Apolinar Sánchez y Diego Antonio De Jesús Mercedes Espinal, a nombre y en representación de la Asociación de Parceleros Las Tres Carabelas de Punta Rusia, Inc., representada por el señor Félix Constantino Francisco, y Jurguen Franzen Boing y Jesús Felipe Jiménez; **Quinto:** Acoge, por todos los motivos de derecho precedentemente expuestos, las conclusiones incidentales producidas en audiencia por los Licenciados Jesús Del Carmen Méndez Sánchez, Fernando Enrique Mejía Mendoza y Víctor O. Sahdalá Ovalle, a nombre y en representación de los señores Luis José Molina López y Carmen Marcela Molina De Nesrala; **Sexto:** Acoge en parte, por los motivos expuestos precedentemente, las conclusiones al fondo producidas en audiencia por los Licenciados Jesús Del Carmen Méndez Sánchez, Fernando Enrique Mejía Mendoza y Víctor O. Sahdalá Ovalle, a nombre y en representación de los señores Luis José Molina López y Carmen Marcela Molina De Nesrala; **Séptimo:** Declara por todas las razones expuestas en las motivaciones de derecho de esta sentencia, nulos y carentes de valor y efectos jurídicos, los siguientes actos bajo firma privada: a) de fecha 10 de junio de 1996, con las firmas legalizadas por el Lic. Arsenio de Jesús Rosario A., notario público del municipio de Santiago, inscrito en fecha 25 de febrero de 2004, bajo el núm. 1275, folio 319 del Libro de Inscripciones No. 35, intervenido entre los señores Luis José Molina López (vendedor) y Normand Joseph Philiás Maisonneuve (comprador); b) de fecha 10 de julio de 1996, inscrito en fecha 25 febrero de 2004, bajo el núm. 1276, folio 319 del Libro de Inscripciones núm. 35, intervenido entre los señores Normand Joseph Philiás Maisonneuve (vendedor) y Cayo Arena Holding, C. por A. (compradora); c) de fecha 17 de marzo de 2004, con las firmas legalizadas por el Lic. Wilton E. Romero Aybar, notario público del municipio de Santiago, inscrito en fecha 1ro. de abril de 2004, bajo el núm. 1676, folio 419 del Libro de Inscripciones núm. 35, intervenido entre los señores Normand Joseph Philiás Maisonneuve (vendedor) y Cayo Arena Holding, C. por A. (compradora); d) de fecha 30 de marzo de 2004, con las firmas legalizadas por el Lic. Wilton E. Romero Aybar, notario público del municipio de Santiago, inscrito en fecha 14 de mayo del 2004, bajo el núm.

136, folio 34 del Libro de Inscripciones núm. 36, intervenido entre los señores Cayo Arena Holding, C. por A. (vendedora) y Gregory Charles Duffy (comprador); e) de fecha 21 de abril de 2004, con las firmas legalizadas por el Lic. Wilton E. Romero Aybar, notario público del municipio de Santiago, inscrito en fecha 14 de mayo del 2004, bajo el núm. 137, folio 35 del Libro de Inscripciones núm. 36, intervenido entre los señores Gregory Charles Duffy (vendedor) y Royle Eugene Smith (comprador); f) de fecha 10 de junio de 1996, con las firmas legalizadas por el Lic. Arsenio de Jesús Rosario A., notario público del municipio de Santiago, inscrito en fecha 10 de marzo del 2005, bajo el No. 531, folio 133 del Libro de Inscripciones No. 37, intervenido entre los señores Carmen Marcela Molina De Nesrala (vendedora) y Normand Joseph Philiat Maisonneuve (comprador); g) de fecha 30 de noviembre de 2004, con las firmas legalizadas por el Lic. Wilton E. Romero Aybar, notario público del municipio de Santiago, inscrito en fecha 10 de marzo de 2005, bajo el núm. 533, folio 134 del Libro de Inscripciones núm. 37, intervenido entre los señores Normand Joseph Philiat Maisonneuve (vendedor) y Cayo Arena Holding, C. por A. (compradora); y h) de fecha 15 de diciembre de 2004, con las firmas legalizadas por el Lic. Wilton E. Romero Aybar, notario público del municipio de Santiago, inscrito en fecha 10 de marzo de 2005, bajo el núm. 532, folio 133 del Libro de Inscripciones núm. 37, intervenido entre los señores Normand Joseph Philiat Maisonneuve (vendedor) y Cayo Arena Holding, C. por A. (compradora), así como cualquier otro acto otorgado por la compañía Cayo Arena Holding, C. por A. que tenga su fundamento en los actos declarados nulos previamente; **Octavo:** Revoca, fundamentado en las consideraciones de derecho expuestas en esta sentencia, las siguientes Resoluciones administrativas dictadas por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte: a) de fecha 30 de agosto de 2005, que aprueba trabajos de deslinde, ordena rebajar área, cancelar carta constancia y expedir Certificado de Título, por la cual porción de 08 Has., 16 As., 71.66 Cas., registrada a favor de Cayo Arena Holding, C. por A., pasó a formar la Parcela núm. 10-D-005.6775 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Luperón; b) de fecha 30 de agosto de 2005, que aprueba trabajos de deslinde, ordena rebajar área, cancelar carta constancia y expedir Certificado de Título, por la cual la porción de 11 Has., 35 As., 00 Cas., registrada a favor de Cayo Arena Holding, C. por A., pasó a formar la Parcela núm. 10-D-005.6776 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Luperón; **Noveno:** Declara que las constancia anotadas en el Certificado de Título núm. 33, que ampara la Parcela núm. 10-D del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Luperón, expedidas a favor de los señores Normand Joseph Philiat Maisonneuve, Royle Eugene Smith, Gregory Charles Duffy y Cayo Arena Holding, C. por A., por efecto de la presente sentencia quedan canceladas y sin ningún valor ni efectos jurídicos; **Décimo:** Declara que los Certificados de Títulos que amparan las Parcelas núm. 10-D-005.6775 y 10-D-005.6776 del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Luperón, y sus correspondientes duplicados, expedidos a favor de la sociedad comercial Cayo Arena Holding, C. por A., por efecto de la presente sentencia quedan cancelados y sin ningún valor ni efectos jurídicos; **Decimo-Primero:** Ordenar a la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, lo siguiente: a) Cancelar en el Certificado de Título Original núm. 33 que ampara la Parcela núm. 10-D del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Luperón, las anotaciones correspondientes a las transferencias otorgadas mediante actos bajo firmas privadas de fecha 10 de junio de 1996, ambos legalizados por el notario público para el municipio de Santiago, Lic. Arsenio de Jesús Rosario A., suscritos por los señores Luis José Molina López y Carmen Marcela Molina De Nesrala, en calidad de vendedores, y Normand Joseph Philiat Maisonneuve, en calidad de comprador; b) Cancelar en el mismo Certificado de Título original No. 33, todas las anotaciones de transferencias realizadas por el señor Normand Joseph Philiat Maisonneuve; c) Restituir a favor de los señores Luis José Molina López y Carmen Marcela Molina de Nesrala, todos los derechos que figuraban registrados a favor del señor Normand Joseph Philiat Maisonneuve, ascendentes a dos porciones de 16 Has., 57 As., 32.65 Cas., a favor del primero y 19 Has., 96 As., 77.89 Cas., a favor de la segunda, para mantener así la virtualidad de las constancias anotadas con

el núm. 1 que se expidieron a favor de dichos señores en fecha 11 de septiembre de 1991 y que los consagran como propietarios absolutos de las referidas porciones de terreno; y d) Cancelar, por haber desaparecido las causas que le dieron origen, cualquier inscripción de oposición y/o litis sobre terrenos registrados que haya sido anotada a requerimiento de los señores Luis José Molina López y Carmen Marcela Molina de Nesrala y que tenga su fundamento en la instancia de fecha 3 de enero de 2006; Decimo **Segundo:** Declara el presente proceso de litis sobre terrenos registrados libre de costas, en aplicación de lo previsto en el artículo 67 de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por el hoy recurrente en fecha 07 de septiembre de 2009, intervino en fecha 27 de diciembre de 2010, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Rechaza la solicitud de sobreseimiento hecho por el Lic. Edward Lawrence Cruz Martínez, en representación del recurrente Sr. Royle Smith, por los motivos expuestos en esta sentencia; **Segundo:** Rechaza la excepción de nulidad propuesta por el Lic. Jesús del Carmen Méndez Sánchez en representación de la parte recurrida, por infundada y carente de base legal; **Tercero:** Acoge las conclusiones formuladas por el Lic. Jesús del Carmen Méndez Sánchez, respecto al medio de inadmisión de los recursos de apelación interpuestos, fundados en la violación del plazo prefijado, por procedentes y bien fundados en derecho; **Cuarto:** Declara inadmisibile el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 de septiembre de 2009 por el Lic. Luis Antonio Beltre Pérez en representación del Sr. Normand Philiias Maisonneuve; **Quinto:** Declara inadmisibile el recurso de apelación del 12 de octubre de 2009, por el Lic. Edward Lawrence Cruz Martínez, en representación de la sociedad comercial Cayo Arena Holding, C. por A.; **Sexto:** Declara inadmisibile el recurso de apelación de fecha 12 de octubre del 2009, por el Lic. Temistocles Augusto Domínguez De la Cruz, en representación del Sr. Royle Eugene Smith”;

#### **En cuanto a la inadmisibilidad del recurso:**

Considerando, que los recurridos solicitan en su memorial de defensa que se declare inadmisibile el presente recurso de casación interpuesto por Norman Joseph Philiias Maisonneuve, contra la sentencia objeto del presente recurso, alegando que la parte recurrente no desarrolla ningún medio en sustentación de su recurso, por lo que no cumple con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley núm. 3726, Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley 491-08;

Considerando, que en lo que concierne a la inadmisión del recurso procede expresar, que a pesar de lo lacónico de las proposiciones del recurrente, y éste no indicar de manera precisa los medios, que a su juicio, han sido violados al pronunciarse la sentencia impugnada, no es menos cierto que en las consideraciones y argumentaciones formuladas en el memorial de su recurso, el recurrente hace señalamientos que permiten a esta Corte examinar el mismo y comprobar si los agravios y violaciones alegadas se hayan o no presentes en dicho fallo; por lo que el medio de inadmisión invocado por los recurridos debe ser desestimado, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo;

Considerando, que los alegatos formulados por el recurrente en su recurso, son las siguientes: “1) que el Tribunal a-quo no hizo la verificación correspondiente, donde se demuestra que él depositó su recurso de apelación en tiempo oportuno en la Secretaría de dicho Tribunal; 2) que el Tribunal no demostró con hechos y en derechos, el incumplimiento de los artículos 79 y 80 de la Ley 108-05, de Registro de Tierras; 3) que por ante la Corte a-qua, fue solicitado el sobreseimiento de la acción, en razón de que hicieron un acto de inscripción en falsedad, como lo establecen los artículos 215 y 216 del Código de Procedimiento Civil y dicho Tribunal no hace alusión al pedimento planteado, ya que con la nueva normativa procesal y mobiliaria, debió declararse competente y conocer la falsedad antes de acoger cualquier medio planteado; 4) que en la sentencia impugnada existen incongruencias que son contrarias a los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil, ya que las motivaciones existentes no se ajustan a la realidad procesal de

la decisión a priori emitida por dicho Tribunal”;

Considerando, que en un primer aspecto de su recurso, el recurrente sostiene haber depositado en tiempo oportuno vía secretaría del Tribunal a-quo su recurso de apelación y que la Corte a-qua no verificó dicho depósito; que del examen de la decisión impugnada se pone de manifiesto, que dicho Tribunal da constancia del estudio, análisis y ponderación de dicho acto, específicamente en el segundo visto y séptimo considerando de la misma; verificando correctamente, que dado que la sentencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y que fuere objeto de apelación por dicho recurrente, fue notificada en fecha 09 de enero de 2009, mediante acto núm. 58/2009, instrumentado por el ministerial Jacinto Ml. Tineo, alguacil ordinario de la Corte Laboral del Departamento Judicial de Santiago y el recurso de apelación fue instrumentado en fecha 7 de septiembre de 2009 y recibido en la secretaría en fecha 11 de septiembre de 2009, cuando el plazo de los 30 días establecido en el artículo 81 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, se encontraba ventajosamente vencido; por lo que, contrario a lo sostenido por el recurrente, el Tribunal a-quo demostró con hechos y en derechos las violaciones a los artículos 79, 80 y 81 de la citada Ley;

Considerando, que, también propone el recurrente la casación del fallo impugnado, alegando en resumen que el Tribunal a-quo omitió estatuir sobre el pedimento de que se sobreesiera el recurso, por haberse inscrito un acto en falsedad; que al respecto de dichos alegatos, la Corte a-qua estableció lo siguiente: “que este Tribunal se referirá a las conclusiones incidentales formuladas por el Lic. Edward Lawrence Cruz Martínez en representación del recurrente Sr. Royle Smith, en el sentido de que sea sobreesido el conocimiento del presente recurso de apelación, en razón de que existe un acto de alguacil mediante el cual se inscriben en falsedad incidental. Que este Tribunal comprueba en los documentos depositados en el expediente que no ha sido apoderado de ninguna inscripción en falsedad incidental, conforme lo prevén los artículos 214 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; ni tampoco se ha depositado prueba de que la Jurisdicción represiva se encuentre apoderada de alguna querrela por falsedad principal en relación con los documentos depositados en este proceso, caso en que podría proceder el sobreesimiento solicitado conforme a las disposiciones del artículo 250 del Código de Procedimiento Civil, por lo que procede rechazar la solicitud de sobreesimiento”;

Considerando, que por lo que se ha expuesto en el considerando anterior, la solicitud respecto de la cual se alega la omisión de estatuir, fue debidamente ponderada y rechazada por el Tribunal a-quo, resultando en consecuencia evidente, que en la sentencia impugnada no se ha incurrido en el vicio invocado por el recurrente, por lo que el alegato que se examina, carece también de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando; que, en cuanto a la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es preciso señalar, que los Tribunales de Tierras son Tribunales especiales regidos por la Ley que los creó, conjuntamente con sus Reglamentos; que dichos requisitos quedaron subsumidos o incorporados con en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria creado por la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, sobre el cual la recurrente no aporta pruebas de haberse violado dicho texto legal, dado que la sentencia impugnada además de estar correctamente concebida conforme a dicho texto legal, contiene los hechos y los motivos pertinentes en que la misma se funda, por lo que procede rechazar dicho argumento;

Considerando, que por todo lo que se ha expuesto se comprueba que la sentencia impugnada contiene motivos claros y suficientes que justifican su dispositivo y una exposición de los hechos de la causa que han permitido a esta Corte, en funciones de Casación verificar que dichos jueces han hecho una justa apreciación de los hechos y una correcta aplicación de la ley; que, en consecuencia, el recurso de casación

que se examina debe ser rechazado;

Considerando, que procede compensar las costas del procedimiento en razón de que los litigantes han sucumbido respectivamente en algunos puntos, al tenor del artículo 65 numeral 1), de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Norman Joseph Philius Maisonneuve, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 27 de diciembre de 2010, en relación a las Parcelas nums. 10-D, 10-D-005. 6775 y 10-D-005.6776, del Distrito Catastral núm. 2, del Municipio de Luperón, Provincia de Puerto Plata, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas.

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 3 de octubre de 2012, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. 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)