



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/0051/16

Referencia: Expediente núm. TC-05-2015-0069, relativo al recurso de revisión constitucional de sentencia de amparo incoado por The Bank Of Nova Scotia (Scotiabank) contra la Sentencia núm. 2014-0805, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata el veintidós (22) de diciembre de dos mil catorce (2014).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Milton Ray Guevara, presidente; Leyda Margarita Piña Medrano, primera sustituta; Hermógenes Acosta de los Santos, Ana Isabel Bonilla Hernández, Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Jottin Cury David, Rafael Díaz Filpo, Víctor Gómez Bergés, Wilson S. Gómez Ramírez y Katia Miguelina Jiménez Martínez, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 de la Constitución, y 9 y 94 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y los Procedimientos Constitucionales, de fecha trece (13) de junio de dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia:

I. ANTECEDENTES

Expediente núm. TC-05-2015-0069, relativo al recurso de revisión constitucional de sentencia de amparo incoado por The Bank Of Nova Scotia (Scotiabank) contra la Sentencia núm. 2014-0805, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata el veintidós (22) de diciembre de dos mil catorce (2014).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

1. Descripción de la sentencia recurrida

La Sentencia núm. 2014-0805, objeto del presente recurso de revisión, fue dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata el veintidós (22) de diciembre de dos mil catorce (2014). Dicho fallo acogió la acción de amparo incoada por Andre Lefebvre, Claude Comtois, Jean Denis Dubois, Silvio Martínez, Richardh Papineau, Huguette Jolicoeur, Jean Paul Loiselle, Compañía 88050 Canadá LTEE, Compañía 2527-8581 Quebec INC y Compañía 2526-6271 Quebec INC contra The Bank Of Nova Scotia (Scotiabank).

En el presente expediente no consta prueba de notificación de la referida sentencia.

2. Presentación del recurso en revisión

En el presente caso, el recurrente, The Bank of Nova Scotia (Scotiabank), apoderó a este tribunal constitucional del recurso de revisión contra la sentencia descrita anteriormente, por entender que no ha vulnerado los derechos fundamentales, especialmente el derecho de propiedad de los recurridos. El indicado recurso fue incoado mediante escrito depositado el dieciocho (18) de febrero de dos mil quince (2015), ante la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata y remitido a este tribunal el cinco (5) de mayo de dos mil quince (2015).

3. Fundamentos de la sentencia recurrida

El tribunal que dictó la sentencia recurrida decidió lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válida la presente Acción de Amparo por ser conforme al derecho vigente en la República Dominicana.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

SEGUNDO: RECHAZA, por los motivos expuestos precedentemente, las conclusiones producidas en audiencia por el LIC. ANGELO GOMEZ ENCARNACION, por si y por los LICDOS. LUIS MIGUEL PEREYRA y GREGORIO GARCIA VILLAVIZAR, a nombre y en representación de THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK).

TERCERO: ACOGE en parte, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, las conclusiones producidas por los señores ANDRE LEFEBVRE, CLAUDE COMTOIS, JEAN DENIS DUBOIS, SILVIO MARTINEZ, RICHARD PAPINEAU, HUGUETTE JOLICOEUR, JEAN PAUL LOISELLE, y por las entidades 88050 CANADA LTEE, 2527-8581 QUEBEC., INC. Y 2526-6271 QUEBEC., INC., a través de sus abogados constituidos, LICDOS. LORENZO ANTONIO PICHARDO GONZALEZ, CARLOS DE JESUS CARELA JIMENEZ y YINA NORALY CARELA.

CUARTO: En cuanto al fondo, ACOGE la presente Acción de Amparo, y en consecuencia ORDENA a THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK), desistir de sus actuaciones y respetar y hacer respetar el derecho de propiedad de los señores: ANDRE LEFEBVRE, propietario de la Parcela 35-D, del Distrito Catastral No. 5, de Puerto Plata, la cual tiene una superficie de 541.55 m², sobre la cual está construida una casa tipo villa, en el lote 8 zona A, de su propiedad; COMPANIA 2527-8581 QUEBEC, INC., propietaria de una porción de terreno con una extensión superficial de 332.96 m², dentro de la Parcela 35, del Distrito Catastral No.5 de Puerto Plata, amparada en Constancia Anotada en el Certificado de Título Núm. 44, emitido por el Registrador de Títulos de Puerto Plata en fecha 19 de junio de 1991, y su mejora, consistente en una casa tipo Villa, en el lote 9 zona B, de su propiedad; COMPAÑÍA 2526-6271 QUEBEC INC., propietaria de dos porciones que miden 339.66 m² y 384.79 m², dentro del ámbito de la Parcela 35, del Distrito Catastral No.5, de Puerto Plata, amparadas la Constancias Anotadas en el Certificado de Título núm. 44, emitidos por el Registro de Títulos de Puerto Plata en fechas 10 de Abril de



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

1991, correspondientes a los lotes 2 zona C y 3 zona C, de su propiedad; CLAUDE COMTOIS y JEAN DENIS DUBOIS, propietarios de una porción de terreno con una extensión superficial de 418.00 m², dentro del ámbito de la Parcela 35, del Distrito Catastral No.5, de Puerto Plata, según consta en la Constancia Anotada bajo el No. 3 en el Certificado de Título núm. 44, emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata en fecha 11 de septiembre de 1985, sobre la cual está construida la casa tipo Villa Lote No.4 de la Zona C, de su propiedad; SILVIO MARTINEZ, propietario de una porción de terreno con una extensión superficial de 399.08 M², dentro del ámbito de la Parcela 35, del Distrito Catastral No.5, de Puerto Plata, según Consta en la Constancia Anotada bajo el No.48 en el Certificado de Título No. 44, expedida a su nombre en fecha 31 de Agosto del 2005, (nueva expedición por pérdida del anterior), por el Registro de títulos de Puerto Plata, sobre la cual está construida la casa Tipo Villa del Lote 9 de Zona A, de su propiedad; RICHARD PAPINEAU, propietario de una porción de terreno con una extensión superficial de 437.04 m², dentro del ámbito de la Parcela 35, del Distrito Catastral No.5, de Puerto Plata, según consta en la Constancia Anotada en el Certificado de Título No.44, emitido por el Registro de Títulos De Puerto Plata en fecha 28 de Noviembre de 1988, sobre la cual está construida la casa Tipo Villa del Lote 7 de Zona D, de su propiedad; HUGUETTE JOLICOEUR, propietario de una porción de terreno con una extensión superficial de 386.07 m², dentro del ámbito de la Parcela 35, del Distrito Catastral No.5, de Puerto Plata, según consta en la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm.44, emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata en fecha 10 de Abril de 1991, sobre la cual está construida la casa tipo Villa del Lote 1 de la Zona C, de propiedad; JEAN PAUL LOISELLE, propietario de una porción de terreno con una extensión superficial de 400.00 m², dentro del ámbito de la Parcela 35, del Distrito Catastral No.5, de Puerto Plata, según consta en la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 44, emitida por el Registro de Títulos de Puerto Plata en fecha 11 de septiembre de 1985, sobre la cual está construida la casa tipo Villa del Lote 4 de la Zona C, de su propiedad;



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

y COMPAÑÍA 88050 CANADA LTEE, propietaria de una porción de terreno con una extensión superficial de 352.00m², dentro del ámbito de la parcela 35, del Distrito Catastral No. 5, de Puerto Plata, según consta en la Constancia Anotada en el Certificado de título núm. 44, sobre la cual está construida la casa tipo Villa del Lote 9 de la Zona D, de su propiedad; permitiendo en consecuencia el paso, goce y disfrute de los señores ANDRE LEFEBVRE, CLAUDE COMTOIS y JEAN DENIS DUBOIS, SILVIO MARTINEZ, RICHARD PAPINEAU, HUGUETTE JOLICOEUR, JEAN PAUL LOISELLE, y entidades 88050 CANADA LTEE, 2527-8581 QUEBEC., INC. Y 2526-6271 QUEBEC., INC., a sus propiedades.

CUARTO: CONDENA a THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK), al pago de un astreinte de solo MIL DOLARES NORTEAMERICANOS (US\$1,000.00) diarios, o su equivalente en pesos dominicanos a la tasa oficial del día de pago, a favor de los señores ANDRE LEFEBVRE, CLAUDE COMTOIS y JEAN DENIS DUBOIS, SILVIO MARTINEZ, RICHARD PAPINEAU, HUGUETTE JOLICOEUR, JEAN PAUL LOISELLE, y las entidades 88050 CANADA LTEE, 2527-8581 QUEBEC., INC. y 2526-6271 QUEBEC., INC., por cada día o fracción de día en el retraso del cumplimiento de la presente sentencia, a partir del tercer día calendario, después que le sea válidamente notificada; QUINTO: DECLARA el presente proceso libre de costas, de conformidad con lo previsto en el artículo 66 de La Ley No.137-11, Ley Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales.

Los fundamentos dados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata son los siguientes:

a) 4) que, todas las porciones de terreno fueron vendidas a favor de los accionantes por la sociedad comercial CANADA SOL, C. POR A., que concibió en el inmueble un proyecto turístico denominado CAMINO DEL SOL, consistente en una urbanización dividida en lotes enumerados, con áreas verdes, áreas



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

comerciales y otras facilidades, y promovido la venta de dichos lotes con la construcción de villas mediante la modalidad de leasing, en virtud de la cual los compradores pagaban un precio inicial y obtenían el traspaso del inmueble y la villa construida a su favor, y dejaban los mismos bajo la administración o alquiler hotelera a la compañía vendedora, que lo disfrutaba por un periodo de 12 años, a cuyo vencimiento el inmueble pasaba al dominio pleno y absoluto del comprador, que podrá disfrutar del mismo con las facilidades del hotel.

b) 5) que, si bien es cierto que los compradores no adquirirían derechos previamente deslindados, si se les establecía en los contratos de compraventa la ubicación exacta con sus linderos particulares de cada inmueble comprado y el tipo de villa o apartamento construida por CANADA SOL, C. POR A. sobre el terreno comprado por cada uno de ellos.

c) Que, luego de haber vendido varios solares a distintas personas, en su gran mayoría de nacionalidad canadiense, la CANADA SOL, C. POR A., conjuntamente con otras compañías y personas físicas con derechos registrados dentro de la Parcela No.35, aportaron todos sus derechos a una sociedad denominada CAMINO DEL SOL, C. POR A., que registro a su favor una porción de terreno de 117,226.93 m², pasando así ésta a ser la propietaria del proyecto inicial, por lo que asumía y aceptaba los beneficios y obligaciones que tenían los compradores de CANADA SOL, C. POR A. en el proyecto Camino del Sol.

d) Que, luego de realizar diversas ventas, a la compañía CAMINO DEL SOL, C. POR A. le restaba una porción de terreno de 76,609.92 m², porción ésta que incluía las calles del proyecto y las vías de acceso a las villas, que si bien no fueron asfaltadas por la naturaleza hotelera del proyecto, si se hicieron figurar en el plano como tales, y traspaso dicha porción a favor de la sociedad denominada SOFIGEST DOMINICANA, C. POR A., que contrata con los Bancos Mercantil y Nacional de Crédito un préstamo con garantía hipotecaria sobre una porción de 76,609.92m² dentro de la Parcela No.35 del Distrito Catastral No.5 de Puerto Plata.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

e) *Que, producto de la ejecución inmobiliaria ejecutada contra SOFIGEST DOMINICANA y SOFICAP DOMINICANA, la Cámara Civil y Comercial Del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata dicto la Sentencia No.2008/00879 de fecha 9 de diciembre del 2008, en virtud de la cual THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK) resulto adjudicatario de la porción de terreno de 76,609.92 m2 y sus mejoras, habiéndole sido emitida en consecuencia la correspondiente constancia anotada identificada con la matrícula No.1500002347 en fecha 30 de julio del 2009.*

f) *Que, amparado en esa constancia anotada THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK), asistido de la fuerza pública, procede al desalojo de todos los ocupantes de los terrenos y las villas que constituyen el proyecto CAMINO DEL SOL, sin advertir y tomar en consideración que varios de esos inmuebles habían sido adquiridos hacía más de 20 años por los propietarios desalojados, quienes estaban provistos todos de sus correspondientes constancias anotadas, algunas de las cuales amparaban porciones, como la del señor ANDRE LEFEBVRE, habían sido deslindadas y que a la fecha tenían una designación catastral distinta a la consagrada en su constancia; que, es así entonces que THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK) impiden a los propietarios el ingreso a sus propiedades dentro del proyecto Camino del Sol, ubicado en el distrito municipal de Cabarete, municipio de Sosua, provincia de Puerto Plata, específicamente el ingreso a la calle de acceso a dicho proyecto con la intención de penetrar a sus villas construidas sobre sus respectivas porciones.*

g) *Considerando que, se hace evidente que THE BANK OF NOVASCOTIA (SCOTIABANK) es reiterativo, injustificadamente, en considerarse propietario de todos los terrenos y las mejoras que constituyen el proyecto CAMINO DEL SOL, sin haber considerado que muchos años antes de adquirir sus derechos, los accionantes ya habían adquirido los suyos; que, negarse el SCOTIABANK a permitir el libre acceso al referido proyecto de los accionantes constituye, a juicio de este tribunal, un exceso que ha vulnerado el legítimo derecho de propiedad de los señores ANDRE LEFEBVRE, 2527-8581 QUEBEC INC, 2526-6271 QUEBEC INC, CLAUDE*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

COMTOIS y JEAN DENIS DUBOIS, SILVIO MARTINEZ, RICHARD PAPINEAU, HUGUETTE JOLICOEUR, JEAN PAUL LOISELLE y 88050 CANADA LTEE; que, conforme el artículo 544 del Código Civil Dominicano es “el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos”, vulneración que entendemos debe cesar mediante el otorgamiento a su favor del amparo solicitado.

4. Hechos y argumentos jurídicos del recurrente en revisión

El recurrente en revisión pretende que se revoque la sentencia objeto del recurso en cuestión, alegando entre otros motivos:

a) En la especie, el escenario natural para dirimir las diferencias "de ubicación" existente entre las partes es el proceso de deslinde en curso, a propósito del cual hemos anexado autos de fijación de audiencias y actos de citaciones que evidencian que se trata de un litigio activo. Es el deslinde el escenario idóneo para determinar si los terrenos de los accionantes se encuentran o no dentro del hotel adjudicado a favor de THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK).

Pero además del proceso de deslinde, existían otras vías igualmente efectivas para conocer del asunto, como en efecto lo son:

i. El Referimiento Inmobiliario, en virtud de lo que disponen los artículos 50 y 51 de la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario, en el sentido de que: "Art. 50. El Juez del Tribunal de Jurisdicción Original del caso puede conocer en Referimiento de toda medida urgente y de carácter provisional que se deba tomar respecto al inmueble... Art. 51. El juez de la Jurisdicción Inmobiliaria apoderado del caso puede también ordenar en Referimiento, todas las medidas conservatorias que se impongan para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva".



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

ii. El referimiento ordinario establecido por la Ley 834 de 1978; y

iii. El procedimiento judicial de desalojo establecido en el artículo 49 de la Ley 108-05 en el tenor siguiente: "Art. 49. Como producto de un proceso contradictorio, los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria pueden ordenar el desalojo, a solicitud de parte interesada, del Abogado del Estado o de oficio".

b) Conviene destacar que la sustentación del derecho de estos accionantes en una Carta Constancia es un aspecto no controvertido en el litigio, lo cual puede ser comprobado por este Tribunal en las Pags. 29 y 30 de la sentencia impugnada en las que se hace alusión a las cartas que sustentan los derechos de todos los accionantes, excepto ANDRE LEFEVBRE.

c) ...aunque CLAUDE COMTOIS, JEAN DENIS DUBOIS, SILVIO MARTÍNEZ, RICHARD PAPINEAU, HUGUETTE JOLICOEUR, JEAN PAUL LOISELLE; y las entidades COMPAÑÍA 88050 CANADA LTEE., COMPAÑÍA 2527-8581 QUEBEC., INC. y COMPAÑÍA 2526-6271 QUEBEC., INC. aleguen ser propietarios de porciones de terreno dentro de la Parcela 35, las cartas constancias en que sustentan sus derechos no permiten establecer que los mismos estén ubicados dentro del proyecto turístico adjudicado a THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK).

d) Por consiguiente, queda demostrado que el derecho de propiedad invocado por CLAUDE COMTOIS, JEAN DENIS DUBOIS, SILVIO MARTÍNEZ, RICHARD PAPINEAU, HUGUETTE JOLICOEUR, JEAN PAUL LOISELLE; y las entidades COMPAÑÍA 88050 CANADA LTEE., COMPAÑÍA 2527-8581 QUEBEC., INC. y COMPAÑÍA 2526-6271 QUEBEC., INC. es un derecho limitado por una indeterminación geográfica que no permitía al Tribunal A-quo ordenar la posesión en un lugar determinado, máxime cuando ese mismo tribunal está apoderado de un proceso de deslinde en el que THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK) le



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

está solicitando la correspondiente individualización de todo el perímetro que ocupa.

e) En ese orden de ideas, es importante destacar que con relación a un Recurso de Amparo interpuesto sobre la base de un derecho de propiedad que está siendo discutido, nuestra Suprema Corte de Justicia⁴ ha estimado que "Considerando, que ciertamente como expone el recurrente, el Ayuntamiento del Distrito Nacional, que la sentencia recurrida no establece, porqué le concedió un mayor valor probatorio al contrato que a las certificados de títulos; que asimismo el tribunal al rechazar la inadmisibilidad propuesta sobre la base de que el derecho de propiedad estaba seriamente discutido por la existencia de títulos de propiedad a favor del supuesto agravante, por lo el derecho que se alega conculcado está en discusión, está en dudas, la acción de solicitud de amparo debe ser inadmisibile... que al decidir como lo hizo el Juez a-quo dejó sin base legal la sentencia impugnada, por lo que, sin necesidad de examinar los demás aspectos, procede admitir el referido recurso de casación..", criterio este que también aplica mutatis mutandis al caso que nos ocupa, pues al sustentar CLAUDE COMTOIS, JEAN DENIS DUBOIS, SILVIO MARTÍNEZ, RICHARD PAPINEAU, HUGUETTE JOLICOEUR, JEAN PAUL LOISELLE; y las entidades COMPAÑÍA 88050 CANADA LTEE., COMPAÑÍA 2527-8581 QUEBEC., INC. y COMPAÑÍA 2526-6271 QUEBEC., INC. su derecho en una carta constancia, y al estar en proceso de deslinde la porción de terreno propiedad de THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK) dentro de la misma parcela No. 35, es evidente que existe una contestación seria con respecto a si el inmueble que reclama GINGRAS se encuentra ubicado en la parte que está bajo posesión de THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK).

f) Por consiguiente, ha quedado demostrado que al disponer que CLAUDE COMTOIS, JEAN DENIS DUBOIS, SILVIO MARTÍNEZ, RICHARD PAPINEAU, HUGUETTE JOLICOEUR, JEAN PAUL LOISELLE; y las entidades COMPAÑÍA 88050 CANADA LTEE., COMPAÑÍA 2527-8581 QUEBEC., INC. y COMPAÑÍA 2526-6271 QUEBEC., INC. deben ser puestos en posesión de una porción de terreno ubicada en el proyecto turístico que ocupa THE BANK OF NOVA SCOTIA



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

(SCOTIABANK) sin tomar en cuenta las características y el alcance que tiene un inmueble sustentado en una carta constancia y la aptitud competencial del juez de amparo, la Juez A-quo ha hecho una errónea interpretación y aplicación del derecho de propiedad establecido en el artículo 51 de la Constitución y 544 del Código Civil Dominicano.

g) ...el astreinte no es una compensación económica en beneficio del reclamante de la obligación, sino un mecanismo para afianzar el cumplimiento de lo decidido, este Tribunal Constitucional' ha sostenido el criterio de que "se trata propiamente de una sanción pecuniaria y no de una sanción indemnizatoria por los daños y perjuicios irrogados a una determinada persona, por lo que su eventual liquidación no debe favorecer al agraviado, sino a la sociedad a través de las instituciones estatales dedicadas a resolver determinadas problemáticas sociales".

5. Hechos y argumentos jurídicos de la parte recurrida en revisión

La parte recurrida en revisión ANDRES LEFEBVRE, CLAUDE COMTOIS, JEAN DENIS DUBOIS, SILVIO MARTÍNEZ, RICHARD PAPINEAU, HUGUETTE JOLICOEUR, JEAN PAUL LOISELLE; y las entidades COMPAÑÍA 88050 CANADA LTEE., COMPAÑÍA 2527-8581 QUEBEC., INC., y COMPAÑÍA 2526-6271 QUEBEC., INC, pretende que se rechace el recurso de revisión, alegando:

a) POR CUANTO: A que la sociedad CANADA SOL, C. POR A. concibió un proyecto en terrenos de su propiedad en la parcela No.35, del Distrito Catastral No.5 de Puerto Plata, el cual denomino CAMINO DEL SOL. Consistentes en una urbanización divida por lotes enumerados, áreas verdes, áreas comerciales, etc. Y promovía la venta de dichos lotes con la construcción en el futuro inmediato de villas, mediante una modalidad de Leasing, mediante la cual el comprador pagaba un precio inicial, recibía el traspaso del inmueble y la construcción de la villa o apartamento, y dejaba dicho inmueble bajo el alquiler o administración hotelera al vendedor, el cual lo disfrutaba por espacio de 12 años y luego pasaba a pleno



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

dominio del comprador, pudiendo este disfrutar el inmueble una cantidad determinada de días al año, con las facilidades del hotel.

b) *POR CUANTO: A que bajo esta modalidad de negocio fueron atraídos numerosos inversionistas canadienses y dominicanos, entre los cuales se encuentran los hoy demandantes que iniciaron con la compra de lotes, y aunque no existía deslinde oficial, en dichos contratos fue establecida la ubicación exacta de cada lote en dicho proyecto, y el tipo de Villa o apartamento que dichas personas físicas o morales habían pagado para que le fueran construidas, lo que fue probado al juez de amparo mediante el depósito de copia certificada de los contratos que son oponible a tercero por reposar en los archivos de Registro de Títulos.*

c) *POR CUANTO: A que el banco Scotiabank, ha impedido con hombres armados que los hoy recurridos no entren a sus villas basado en un desalojo que realizo con una Constancia Anotada de 76.609.92 M2, dentro de la parcela 35 del D.C. 5 De Puerto Plata, emitida por el Registrador de títulos de Puerto Plata en fecha 3 de julio del 2009, siendo claro que los recurrido y beneficiados por la sentencia de amparo que ordena que se le deje entrar a sus propiedades, adquirieron sus derechos de propiedad en el año 1986, fueron primero en el tiempo aproximadamente 22 años antes que el Scotiabank, por la que no cuestionan la propiedad que el banco se adjudicó, pero le banco pretende ocupar sus metros más los metros de los impetrantes los que suma alrededor de 100 mil metros, solo con la finalidad de despojarlos de sus propiedades de mayor valor por estar en la línea de la playa.*

d) *En el caso de la especie, los señores ANDRES LEFEBVRE, COMPAÑÍA 2527-8581 QUEBEC. INC, 2526-6261 QUEBEC. INC, CLAUDE COMTOIS, JEAN DENIS DUBOIS, SILVIO MARTINEZ, RICHARD PAPINEAU, HUGUETTE JOLICOEUR, JEAN PAUL LOISELLE Y LA COMPANIA 88050 CANADA LTEE, han sido privados del uso y disfrute de sus propiedades, por parte de THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK), no por efecto de la disposición de la ley, ni por ejecución de una decisión emanada de un tribunal competente, sino por la*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

decisión arbitraria, abusiva y unilateral de una institución Bancaria que tiene control sobre el acceso al proyecto donde se encuentran las Villas propiedad de los impetrantes, como hemos indicado en otra parte de este escrito.

6. Pruebas documentales

Los documentos más relevantes depositados en el trámite del presente recurso en revisión de sentencia de amparo son los siguientes:

- a) Sentencia núm. 2014-0805, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata el veintidós (22) de diciembre de dos mil catorce (2014).
- b) Recurso de revisión constitucional de sentencia de amparo del dieciocho (18) de febrero de dos mil quince (2015), interpuesto por THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK), cuya sentencia recurrida es la núm. 2014-0805, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata el veintidós (22) de diciembre de dos mil catorce (2014).
- c) Escrito de defensa del diez (10) de marzo de dos mil quince (2015), depositado por ANDRES LEFEBVRE, COMPAÑÍA 2527-8581 QUEBEC. INC, 2526-6261 QUEBEC. INC., CLAUDE COMTOIS, JEAN DENIS DUBOIS, SILVIO MARTINEZ, RICHARD PAPINEAU, HUGUETTE JOLICOEUR, JEAN PAUL LOISELLE y la COMPAÑÍA 88050 CANADA LTEE.
- d) Certificación del tres (3) de marzo de dos mil diez (2010), en la cual se especifica que el señor ANDRES LEFEBVRE es propietario de la parcela número 35, con una extensión territorial de quinientos cuarenta y uno punto cincuenta y cinco metros cuadrados (541.55 m²), emitida por el Registro de Títulos de Puerto Plata.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

e) Copia certificada del acto de venta del dos (2) de julio de mil novecientos ochenta y siete (1987), mediante el cual CAMINO DEL SOL S.A., vende a la COMPAÑÍA 2527-8581 QUEBEC. INC., una porción de terreno con una extensión superficial de trescientos treinta y dos punto noventa y seis metros cuadrados (332.96 m²) dentro del ámbito de la parcela número 35, del distrito catastral núm. 5, de Puerto Plata.

f) Copia certificada del acto de venta del cuatro (4) de abril de mil novecientos ochenta y siete (1987), mediante el cual CAMINO DEL SOL S.A., vende a la COMPAÑÍA 2526-6271 QUEBEC. INC., una porción de terreno de trescientos ochenta y cuatro punto setenta y nueve metros cuadrados (384.79 m²) dentro del ámbito de la parcela número 35, del distrito catastral núm. 5, de Puerto Plata..

g) Copia certificada del acto de venta del cuatro (4) de abril de mil novecientos ochenta y siete (1987), mediante el cual CAMINO DEL SOL S.A., vende a la COMPAÑÍA 2526-6271 QUEBEC. INC, una porción de terreno de trescientos treinta y nueve punto sesenta y seis metros cuadrados (339.66 m²) dentro del ámbito de la parcela número 35, del distrito catastral núm. 5, de Puerto Plata..

h) Copia certificada del acto de venta del ocho (8) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1985), mediante el cual CAMINO DEL SOL S.A., vende a JEAN DENIS DUBOIS y CLAUDE COMTOIS una porción de terreno con una extensión superficial de trescientos ochenta y seis punto cero siete metros cuadrados (386.07 m²) dentro del ámbito de la parcela 35, del Distrito Catastral núm. 5, de Puerto Plata.

i) Copia certificada del acto de venta del ocho (8) de enero de mil novecientos ochenta y ocho (1988), mediante el cual CAMINO DEL SOL S.A., vende a SILVIO MARTINEZ, una porción de terreno con una extensión superficial de trescientos noventa y nueve punto cero ocho metros cuadrados (399.08 m²) dentro del ámbito de la parcela número 35, del distrito catastral núm. 5, de Puerto Plata.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

j) Copia certificada del acto de venta del veintiuno (21) de julio de milnovecientos ochenta y siete (1987), mediante el cual CAMINO DEL SOL S.A., vende a RICHARD PAPINEAU, una porción de terreno con una extensión superficial de cuatrocientos treinta y siete punto cero cuatro metros cuadrados (437.04 m²) dentro del ámbito de la parcela número 35, del distrito catastral núm. 5, de Puerto Plata.

k) Copia certificada del acto de venta del veintiuno (21) de julio de mil novecientos ochenta y siete (1987), mediante el cual CAMINO DEL SOL S.A., vende a HIGUETTE JOLICOEUR, una porción de terreno con una extensión superficial de trescientos ochenta y seis punto cero siete (386.07 m²) dentro del ámbito de la parcela número 35, del distrito catastral núm. 5, de Puerto Plata.

l) Copia certificada del acto de venta del nueve (9) de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985), mediante el cual CAMINO DEL SOL S.A., vende a JEAN PAUL LOISELLE, una porción de terreno con una extensión superficial de cuatrocientos metros cuadrados (400.00 m²) dentro del ámbito de la parcela 35, del distrito catastral núm. 5, de Puerto Plata.

m) Copia certificada del acto de venta del siete (7) de marzo de mil novecientos ochenta y seis (1986), mediante el cual CAMINO DEL SOL S.A., vende a la compañía 88050 CANADA LTEE, una porción de terreno con una extensión superficial de trescientos cincuenta y dos metros cuadrados (352.00 m²) dentro del ámbito de la parcela número 35, del distrito catastral núm. 5, de Puerto Plata.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS
DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

De conformidad con las piezas que reposan en el expediente, el litigio se origina en ocasión de que THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK) resultó adjudicatario de una porción de terreno de 76,609.92 metros cuadrados, dentro del



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

ámbito de la parcela número 35 del distrito catastral núm. 5 de Puerto Plata, cuya extensión territorial total supera los 100,000 metros cuadrados. La cantidad sobrante de la adjudicación es propiedad de varios otros co-propietarios, quienes a los términos de los documentos depositados, poseen villas y determinadas porciones de terreno las cuales habían adquirido con anterioridad a la adjudicación del inmueble a favor de SCOTIABANK.

Tras tomar posesión, SCOTIABANK impide a los demás propietarios la entrada al inmueble alegando que a pesar de estar provistos de sus constancias anotadas, los propietarios no han deslindado sus terrenos y, por tanto, no se puede precisar que los terrenos cuya propiedad se certifica en las constancias anotadas se encuentran dentro de la referida parcela. A juicio de los señores Andre Lefebvre, Claude Comtois, Jean Denis Dubois, Silvio Martínez, Richardh Papineau, Huguette Jolicoeur, Jean Paul Loiselle, Compañía 88050 Canada LTEE, Compañía 2527-8581 Quebec INC y Compañía 2526-6271 Quebec INC., esto se tradujo en una vulneración a sus derechos fundamentales, en especial el derecho de propiedad, por lo que emprendieron una acción constitucional de amparo ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata en atribuciones de amparo. La acción fue acogida y, no conforme con esta decisión, SCOTIABANK interpuso el presente recurso de revisión.

8. Competencia

Este tribunal es competente para conocer del presente recurso de revisión constitucional de sentencia de amparo, en virtud de lo que establecen los artículos 185.4 de la Constitución y 94 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

9. Admisibilidad del presente recurso de revisión

Antes de analizar el fondo del presente caso es de rigor procesal determinar si el recurso reúne los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 100 de la referida ley núm. 137-11. En este sentido:

a) El indicado artículo establece:

Requisitos de admisibilidad. La admisibilidad del recurso está sujeta a la especial trascendencia o relevancia constitucional de la cuestión planteada, que se apreciará atendiendo a su importancia para la interpretación, aplicación y general eficacia de la Constitución, o para la determinación del contenido, alcance y la concreta protección de los derechos fundamentales.

b) La especial trascendencia o relevancia constitucional es, sin duda, una noción abierta e indeterminada, razón por la cual este tribunal la definió en la Sentencia TC/0007/12, dictada el veintidós (22) de marzo de dos mil doce (2012), en el sentido de que la misma se configuraba, en aquellos casos en que, entre otros:

1) (...) contemplen conflictos sobre derechos fundamentales respecto a los cuales el Tribunal Constitucional no haya establecido criterios que permitan su esclarecimiento; 2) que propicien, por cambios sociales o normativos que incidan en el contenido de un derecho fundamental, modificaciones de principios anteriormente determinados; 3) que permitan al Tribunal Constitucional reorientar o redefinir interpretaciones jurisprudenciales de la ley u otras normas legales que vulneren derechos fundamentales; 4) que introduzcan respecto a estos últimos un problema jurídico de trascendencia social, política o económica cuya solución favorezca en el mantenimiento de la supremacía constitucional.

c) Luego de haber estudiado los documentos y hechos más importantes del expediente que nos ocupa, llegamos a la conclusión de que en el presente caso existe



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

especial trascendencia o relevancia constitucional, por lo que resulta admisible dicho recurso. La especial trascendencia o relevancia constitucional radica en que el presente caso le permitirá al Tribunal Constitucional continuar profundizando sobre la naturaleza de la acción de amparo y la existencia de otras vías para la tutela del derecho de propiedad inmobiliaria, en el marco de un proceso de deslinde.

10. Sobre el fondo del recurso de revisión constitucional

a) La Sentencia núm. 2014-0805, objeto del presente recurso de revisión, acogió la acción de amparo contra The Bank of Nova Scotia (SCOTIABANK), interpuesta por los señores Andre Lefebvre, Claude Comtois, Jean Denis Dubois, Silvio Martínez, Richardh Papineau, Huguette Jolicoeur, Jean Paul Loïselle, Compañía 88050 Canada LTEE, Compañía 2527-8581 Quebec INC., y Compañía 2526-6271 Quebec INC., en virtud de sus respectivas constancias anotadas sobre porciones de terreno dentro del ámbito de la parcela número 35 del distrito catastral núm. 5 de Puerto Plata, al considerar que el hoy recurrente vulneraba sus derechos de propiedad, al impedirles el acceso a sus respectivas villas ubicadas en el área de un terreno objeto de un deslinde por parte del Scotiabank.

b) El recurrente argumenta en su escrito de revisión que el juez de amparo debió declarar inadmisibles las acciones, porque existían otras vías igualmente efectivas para conocer del asunto y que el escenario natural para dirimir las diferencias "de ubicación" existente entre las partes, es el proceso de deslinde para determinar si los terrenos de los accionantes se encuentran o no dentro del hotel adjudicado a favor de THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK), en virtud de lo que dispone el artículo 51 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario: "El juez de la Jurisdicción Inmobiliaria apoderado del caso puede también ordenar en Referimiento, todas las medidas conservatorias que se impongan para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva".

c) Este tribunal considera que el presente caso trata de un conflicto surgido por negación del acceso a los recurridos a sus porciones de terreno registrado ubicadas



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

dentro del ámbito de la parcela número 35 del distrito catastral núm. 5, de Puerto Plata, en la cual los derechos de propiedad, tanto del recurrente como de los recurridos, se encuentran amparados en constancias anotadas, las cuales están en proceso de deslinde para determinar su individualización. En consecuencia, no era el amparo la vía idónea para resolver el conflicto surgido entre las partes para la protección de su derecho de disfrutar del uso pleno de su propiedad, sino la jurisdicción inmobiliaria, que es la vía eficaz para dirimir las litis sobre terrenos registrados y máxime en este caso, del cual el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata se encontraba apoderado del deslinde sobre los terrenos objeto del conflicto.

d) A juicio de este tribunal, la jurisdicción inmobiliaria ya apoderada del deslinde, es la jurisdicción competente a través del referimiento inmobiliario para dirimir dicho conflicto, ya que el juez está facultado a tomar todas las medidas cautelares que fueren procedentes y necesarias para la protección de los derechos de las partes. Por tanto, este tribunal considera que el juez de amparo, luego de instruir el expediente y de conformidad con el artículo 70.1 de la Ley núm. 137-11, debió declarar inadmisibile la acción de amparo y remitirla a la vía ordinaria de la Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata.

e) Este tribunal se ha pronunciado en varias de sus decisiones en el sentido de que los conflictos surgidos sobre derechos registrados deben ser dirimidos ante la jurisdicción inmobiliaria en el marco de lo que establece la Ley núm. 108-05, en la Sentencia TC/00101/14, del diez (10) de junio de dos mil catorce (2014), en la que estableció en su literal k) página 16 que

como se observa de lo que se trata es de una Litis sobre terrenos registrados, materia que es de la competencia exclusiva de la jurisdicción inmobiliaria, en aplicación de lo que establece el artículo 3 de la Ley 108-05, texto según el cual, “la jurisdicción inmobiliaria tiene la competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a los derechos inmobiliarios y su registro en la Republica Dominicana, desde que se solicita la autorización para la



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley.

f) En igual sentido este tribunal se pronunció en su Sentencia TC/00161/14, del veintitrés (23) de julio de dos mil catorce (2014), en la que estableció que

la acción de amparo resulta inadmisibles toda vez que el caso en cuestión trata de una reclamación en relación con tierras registradas y dicha Litis corresponde conocerla al Tribunal de Jurisdicción Original(...) y es ante esta jurisdicción que procede el referimiento y las medidas cautelares que fueren pertinentes y necesarias para la protección de sus derechos de conformidad con lo establecido en los artículos 50 y siguientes de la Ley 108-05.

g) Mediante su Sentencia TC/0401/15, del veintiuno (21) de octubre de dos mil quince (2015) al decidir de un recurso de revisión de amparo interpuesto por el mismo recurrente The Bank Of Nova Scotia (SCOTIABANK), por causas idénticas, frente a otros recurridos, este tribunal se pronunció en el mismo sentido de declarar inadmisibles la acción de amparo y remitirla por ante la jurisdicción inmobiliaria, al considerar que

este Tribunal ha seguido una orientación firme al respecto, por tanto ha reiterado de forma constante que la Jurisdicción Inmobiliaria cuenta con mecanismos y procedimientos idóneos que garantizan su efectividad, como resulta la Litis sobre derechos registrados y la demanda en referimiento, por tanto, deviene innecesario hacer uso de la vía de amparo, tal y como se estableció en las citadas decisiones; en consecuencia, procede en la especie acoger el recurso, revocar la sentencia y declarar la inadmisibilidad de la acción por la existencia de otra vía efectiva, conforme lo establece el artículo 70.1 de la referida Ley núm. 137-11.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

h) De las anteriores consideraciones se concluye que en el presente caso, al tratarse de casos similares a los referidos en la citada jurisprudencia constitucional, procede acoger el presente recurso de revisión, revocar la decisión objeto del presente recurso de revisión y declarar inadmisibile la acción de amparo por existir otra vía, en virtud de lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley núm. 137-11.

Esta decisión, firmada por los jueces del Tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. No figuran las firmas de los magistrados Lino Vásquez Sámuel, segundo sustituto; Justo Pedro Castellanos Khoury e Idelfonso Reyes, en razón de que no participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la ley. Consta en acta el voto disidente del magistrado Víctor Joaquín Castellanos Pizano, el cual se incorporará a la presente decisión de conformidad con el artículo 16 del Reglamento Jurisdiccional del Tribunal Constitucional.

Por los motivos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, el Tribunal Constitucional

DECIDE:

PRIMERO: ADMITIR, en cuanto a la forma, el recurso de revisión de sentencia de amparo interpuesto por THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK) contra la Sentencia núm. 2014-0805, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata el veintidós (22) de diciembre de dos mil catorce (2014).

SEGUNDO: ACOGER en cuanto al fondo el recurso anteriormente descrito y, en consecuencia, **REVOCAR** la Sentencia núm. 2014-0805, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata el veintidós (22) de diciembre de dos mil catorce (2014).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

TERCERO: DECLARAR inadmisibile la acción constitucional de amparo, en virtud de las disposiciones del artículo 70.1 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales.

CUARTO: ORDENAR la comunicación de esta sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, al recurrente THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK), y los recurridos, Andre Lefebvre, Claude Comtois, Jean Denis Dubois, Silvio Martínez, Richardh Papineau, Huguette Jolicoeur, Jean Paul Loiselle, Compañía 88050 Canadá LTEE, Compañía 2527-8581 Quebec INC., y Compañía 2526-6271 Quebec INC.

QUINTO: DECLARAR el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en los artículos 72, *in fine*, de la Constitución, y 7.6 y 66 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales.

SEXTO: DISPONER la publicación de la presente sentencia en el Boletín del Tribunal Constitucional.

Firmada: Milton Ray Guevara, Juez Presidente; Leyda Margarita Piña Medrano, Jueza Primera Sustituta; Hermógenes Acosta de los Santos, Juez; Ana Isabel Bonilla Hernández, Jueza; Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Juez; Jottin Cury David, Juez; Rafael Díaz Filpo, Juez; Víctor Gómez Bergés, Juez; Wilson S. Gómez Ramírez, Juez; Katia Miguelina Jiménez Martínez, Jueza; Julio José Rojas Báez, Secretario.

La presente sentencia es dada y firmada por los señores jueces del Tribunal Constitucional que anteceden, en la sesión del Pleno celebrada el día, mes y año anteriormente expresados, y publicada por mí, secretario del Tribunal Constitucional, que certifico.

Julio José Rojas Báez
Secretario