SENTENCIA DEL 11 DE JULIO DE 2012, NÚM. 31

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 9 de junio de 2010.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Estado dominicano.
Abogado:	Dr. Fermín Casilla Minaya.
Recurridas:	Radhamés Guerrero Cabrera y compartes.
Abogados:	Dres. Ricardo Ayanes Pérez, Pérsiles Ayanes Pérez, Pedro Catrain Bonilla, José Espiritusanto Guerrero, Isidor Antonio Rodríguez, Dra. Rosalinda Richiez Castro, Licdos. Pedro Jiménez B. Juan Lizardo Ruiz, Héctor Gómez, Fermín Humberto Zorrilla Mateo y Salvador Catrain Bonilla.

TERCERA SALA

Inadmisible

Audiencia pública del 11 de julio 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 el Abogado del Estado ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, representado por el Dr. Fermín Casilla Minaya, dominicano, mayor de edad, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0824192-8, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 9 de junio 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. José Espiritusanto Guerrero, por sí y por el Dr. Isidro Antonio Rodriguez, y los Licdos. Pedro Jiménez B. y Juan Lizardo Ruiz, abogados de los co-recurridos, Radhamés Guerrero Cabrera, Nancy Mercedes Jiménez, Sucesores de Roberto Morla y Faustino Rijo Cedeño;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Ricardo Ayanes Pérez, por sí y por los Dres. Pérsiles Ayanes Pérez, Pedro Catrain Bonilla y el Lic. Salvador Catrain, abogados de la co-recurrida, Sociedad Budget Realty, S. A.;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 30 de agosto de 2010, suscrito por el Dr. Fermín Casilla Minaya, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0824192-8, Abogado del Estado ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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 7 de marzo de 2011, suscrito por los Licdos. Héctor Gómez y Fermín Humberto Zorrilla Marte, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 037-0097252-8 y 023-0129959-6 respectivamente, abogados del co-recurrido

Fermín Alfredo Zorilla;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 7 de marzo de 2011, suscrito por el Lic. Salvador Catrain, por sí y por los Dres. Pérsiles Ayanes Pérez, Pedro Catrain Bonilla y Ricardo Ayanes Pérez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0062554-0, 001-0101075-6, 001-0068380-4, 001-0101075-9, respectivamente, abogados de la co-recurrida, Sociedad Budget Realty, S. A.;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia 8 de marzo de 2011, suscrito por el Dr. Isidro Antonio Rodríguez, por sí y por el Dr. José Espiritusanto Guerrero y los Licdos. Pedro Jiménez B. y Juan Lizardo Ruiz, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 028-0000477-8, 028-0010136-8, 028-0046649-8 y 028-0046649-8, respectivamente, abogados de los co-recurridos, Radhamés Guerrero Cabrera, Nancy Mercedes Jiménez, Sucesores de Roberto Morla y Faustino Rijo Cedeño;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia 8 de marzo de 2011, suscrito por la Dra. Rosalinda Richiez Castro, abogada de los co-recurridos Eladio María Richiez Quezada y los sucesores de Alejandrina Richiez Quezada, Porfirio Richiez Quezada, Ángel María Richiez Quezada, Avelina Richiez Pilier, Anyelo Richiez Cedano, Ottoniel Richiez Cedano, Angelina Richiez Cedano, Valentín Richiez Martínez, Livia Mariana Richiez Martínez, Juan Bautista Richiez Martínez, Miguelina de Jesús Richiez Martínez, Bienvenido Richiez Martínez, Cristóbal Richiez Martínez, Bernabé Richiez Martínez, Casimiro Richiez Martínez, Martina Isabel Richiez Martínez, Carlos Manuel Richiez Martínez, Ana Isabel Richiez Martínez, Arllin Divania Richiez Martínez, Benjamín Richiez Martínez, Tárcilo Antonio Richiez Serrano, Guillermina Richiez Serrano, Miguel Emilio Richiez Serrano, Manuel Arturo Richiez Serrano, Francisco Antonio Richiez Herrera, Rosa María Richiez Herrera y Carmen Margarita Richiez Herrera;

Visto la Resolución núm. 1850-2011, de fecha 6 de junio de 2011, dictada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se declara el defecto de los co-recurridos José Richiez, Luis Emilio Reyes, Rafael Pittaluga y Fermín Alfredo Zorilla;

Que en fecha 14 de diciembre de 2011, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 10 de julio de 2012 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, 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 los magistrados Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, Jueces 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;

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 correspondiente a la Parcela núm. 1, porciones 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Higüey, interpuesta por el Dr. Juan Alfredo Ávila Güílamo, actuando a nombre y representación del Central Romana Corporation LTD, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, quien dictó en fecha 17 de agosto de 2009, la Sentencia núm. 200900793, cuyo dispositivo dice así:

"**Primero:** Rechazar, como al efecto Rechaza, las conclusiones incidentales promovidas por la Dra. Rosalinda Richiez Castro, en representación de los Sucesores de Alejandrina Richiez Quezada; y los señores Porfirio Richiez Quezada, Angel María Richiez Quezada, Avelina Richiez Pilier, Anyelo Richiez Cedano, Ottoniel Richiez Cedano, Angelina Richiez Cedano, Sucesores de Valentín Richiez Martínez, Sucesores de Livia Mariana Richiez Martínez, Juan Bautista Richiez Martínez, Miguelina de Jesús Richiez Martínez, Bienvenido Richiez Martínez, Cristóbal Richiez Martínez, Bernabé Richiez Martínez, Casimiro Richiez Martínez, Martina Isabel Richiez Martínez, Carlos Manuel Richiez Martínez, Ana Isabel Richiez Martínez, Arllin Divania Richiez Martínez, Benjamín Richiez Martínez, Tárcilo Antonio Richiez Serrano, Guillermina Richiez Serrano, Miguel Emilio Richiez Serrano, Manuel Arturo Richiez Serrano, Francisco Antonio Richiez Herrera, Rosa María Richiez Herrera y Carmen Margarita Richiez Herrera, por improcedente; **Segundo:** Rechazar, como al efecto Rechaza, las conclusiones incidentales promovidas por el Dr. Ricardo Ayanes Pérez y el Lic. Salvador Catrain, en representación de la sociedad de comercio Buget Realty S. A., por improcedente; **Tercero:** Rechazar, como al efecto Rechaza, las conclusiones incidentales promovidas por el Dr. José Espiritusanto Guerrero, en representación de los Sucesores Roberto Morla, por improcedente; **Cuarto:** Rechazar, como al efecto Rechaza, las conclusiones incidentales promovidas por el Dr. Ricardo Ayanes Pérez y el Lic. Salvador Catrain, en representación de la sociedad de comercio Buget Realty S. A., por improcedente; **Quinto:** Rechazar, como al efecto Rechaza, las conclusiones incidentales promovidas por los Dres. Pedro Ferreras Méndez, Cristóbal Pérez Peralta, María Teresa Lebrón Caraballo e Ignacio Rijo Mejía, en representación de los Sucesores de José Richiez Guerrero, por improcedente; **Sexto:** Rechazar, como al efecto Rechaza, las conclusiones incidentales promovidas por el Lic. Pedro Jiménez Bidó y el Dr. Isidro Antonio Rodríguez Rosa, en representación del señor Radhamés Guerrero Cabrera, por improcedente y falta de base legal; **Séptimo:** Rechazar, como al efecto Rechaza, las conclusiones incidentales promovidas por los Dres. Francisco Castillo Melo y Alejandro Trinidad Espinal, en representación del señor Fermín Alfredo Zorrilla, por improcedente y falta de base legal; **Octavo:** Rechazar, como al efecto Rechaza, las conclusiones incidentales promovidas por la Licda. Estani Berenice Leonardo De la Cruz, en representación de la señora Nancy Mercedes Jiménez, por improcedente y falta de base legal; **Noveno:** Acoger, como al efecto Acoge, en parte las conclusiones subsidiarias vertidas por el Dr. Juan Alfredo Ávila Güílamo y la Licda. Gina Yajaira Padilla, en lo referente al rechazo de los medios de inadmisión, por las mismas ser procedentes y estar amparadas en base legal; **Décimo:** Rechazar como al efecto Rechaza los fines de inadmisibilidad planteado por los demandados e intervinientes voluntarios, por improcedentes, mal fundados y carentes de base legal, en razón de los mismos expuestos en el cuerpo de la presente decisión; **Décimo Primero:** Ordenar al Registrador de Títulos de este Distrito Judicial de La Altagracia, la expedición de una Certificación contentiva del historial de cada una de las parcelas siguientes: 1. Parcela No. 1, Porción D, del D. C.#3 del Municipio de Higüey, a nombre de Central Romana Corporation, Ltd; 2. Parcela No. 1, Porción 1-4, del D.C.#3 del Municipio de Higüey; 3. Parcela No. 1, Porción 1-4-A, del D.C#3 del Municipio de Higüey, a nombre de Nicelia Pérez y Compartes; 4. Parcela No. 1, Porción 1-4-B, del D.C#3 del Municipio de Higüey, a nombre de Livino Richiez Quezada; 5. Parcela No. 1, Porción 1-4-C, del D.C#3 del Municipio de Higüey, a nombre de Nancy Mercedes Jiménez; 6. Parcela No. 1, Porción 1-4-D, del D.C#3 del Municipio de Higüey, a nombre del señor Fermín Alfredo Zorrilla; 7. Parcela No. 1, Porción 1-4-E, del D.C#3 del Municipio de Higüey, a nombre del señor José Richiez; 8. Parcela No. 1, Porción 1-4-B-1, del D.C#3 del Municipio de Higüey, a nombre del señor Juan Bautista Richiez Quezada; 9. Parcela No. 1, Porción 1-4-B-2, del D.C#3 del Municipio de Higüey, a nombre de la señora Alejandrina Richiez Quezada; 10. Parcela No. 1, Porción 1-4-B-3, de la misma parcela a nombre de Budget Realty, S. A.; 11. Parcela No. 1, Porción 1-4-B-4, del D.C#3 del Municipio de Higüey, a nombre de Livino Richiez Quezada; 12. Parcela No. 1, Porción 1-4-B-451, del D.C#3 del Municipio de

Higüey, a nombre de Ángel Richiez Quezada; 13. Parcela No. 1, Porción 1-4-B-6, del D.C#3 del Municipio de Higüey, a nombre de Budget Realty, S. A.; 14. Parcela No. 1, Porción 1-4-B-7, del D.C#3 del Municipio de Higüey, a nombre de Avelina Richiez Quezada; 15. Parcela No. 1, Porción 1-4-B-8, del D.C#3 del Municipio de Higüey, a nombre de Tárcilo Richiez Quezada; 16. Parcela No. 1, Porción 1-4-B-9, del D.C#3 del Municipio de Higüey, a nombre del señor Radhamés Guerrero Cabrera; **Décimo Segundo:** Compensar, como al efecto compensa, las costas entre las partes por haber sucumbido recíprocamente; b) que sobre los recursos de apelación interpuestos contra esta decisión por Eladio María Rodríguez Quezada y los Sucesores de Alejandrina Quezada y compartes, Budget Realty, S. A. y Radhamés Guerrero Cabrera, Fermín Alfredo Morillo, Sucesores de Roberto Morla y Nancy Mercedes Jiménez, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: "**Primero:** Se acoge en cuanto a la forma y el fondo del recurso de apelación interpuesto por Eladio María Richiez Quezada y los sucesores de Alejandrina Richiez Quezada, los señores Porfirio, Ángel María Richiez Quezada y Compartes a través de sus abogados la Dra. Rosalinda Richiez Castro y el Dr. José Espiritusanto Guerrero, contra la Sentencia No. 2009900793 de fecha 17 de agosto de 2009 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en relación con una Litis sobre terreno registrados, dentro de las Porciones Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, dentro de la Parcela 1, Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey; **Segundo:** Se acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto por Eladio Richiez Quezada a través de su abogada Rosalinda Richiez Castro, contra la Sentencia No. 2009900793 de fecha 17 de agosto de 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en relación con una Litis sobre terreno registrados, dentro de las Porciones Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, dentro de la Parcela 1, Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey; **Tercero:** Se acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto por Budget Realty, S. A., a través de sus abogados Dr. Ricardo Ayanes, Salvador Catrain y Pérsiles Ayanes Pérez Méndez, contra la Sentencia No. 200900793, de fecha 17 de agosto de 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, relativa a las Porciones Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, dentro de la Parcela 1, Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey; **Cuarto:** Se acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto por Fermín Alfredo Zorrilla a través de sus abogados Licdo. Héctor Gómez y Andrés Reyes de Aza, contra la Sentencia No. 200900793, de fecha 17 de agosto de 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, relativa a las Porciones Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, dentro de la Parcela 1, Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey; **Quinto:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por la Dra. Rosalinda Richiez Castro, en representación de Eladio Richiez Quezada y compartes, parte recurrente, por ser justo y apegada a la ley y al derecho; **Sexto:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. José Espiritusanto, en representación de los sucesores de Roberto Morla y de Nancy Mercedes Jiménez, parte recurrente, por ajustarse a la ley y el derecho; **Séptimo:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Ricardo Ayanes Pérez conjuntamente con el Dr. Salvador Catrain, por sí y por el Dr. Pérsiles Ayanes Pérez Méndez, todos en representación la Sociedad Comercial Budget Realty, S. A., parte recurrente, por ajustarse a la ley y al derecho; **Octavo:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por el Licdo. Héctor Gómez, conjuntamente con el Dr. Andrés Reyes Aza, en representación de Fermín Alfredo Zorrilla, parte recurrente, por ajustarse a la ley y el derecho; **Noveno:** Se rechazan en todas sus partes, las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Fadel Mariano Germán Bodden conjuntamente con el Licdo. Pabel Germán Bodden, Dr. Alfredo Ávila Wílamo y Mariano Germán Mejía, por sí y la Licda. Gina Padilla, todas en representación del Central Romana Corporation (Ltd) parte recurrida, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **Décimo:** Se revoca la Sentencia No. 200900793, de fecha 17 de agosto del 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, residente en Higüey, en relación con una Litis sobre terreno

registrado, dentro de la Parcela Nos. 1 Porciones 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, del Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey, por lo expuesto en esta sentencia; **Décimo primero:** Se condena al Central Romana Corporation (Ltd) al pago de las costas del procedimiento a favor de: a) Dr. José Espiritusanto, en su indicada calidad; b) Dres. Héctor Gómez y Andrés Reyes Aza, en su indicada calidad; c) Dra., Rosalinda Richiez Castro, en su indicada calidad; d) Dr. Ricardo Ayanes Pérez Núñez conjuntamente con el Dr. Salvador Catrain por sí y el Dr. Pérsiles Ayanes Pérez Méndez, en su indicada calidad, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Décimo segundo:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, mantener con toda su fuerza y vigor jurídico, todos los certificados de Títulos, correspondiente a la Porciones Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, dentro de la Parcela 1, Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey, y libre de cargas y gravámenes; **Décimo tercero:** Se ordena al abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria, concederles a los propietarios de las Porciones Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, dentro de la Parcela 1, Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey, el auxilio de la fuerza pública para desalojar al Central Romana Corporation (Ltd) y cualquier otra persona que ocupe las referidas porciones; **Décimo cuarto:** Se ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central enviar copia de esta sentencia al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey y al Abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria, para el fiel cumplimiento de esta sentencia";

Considerando, que el recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación de los principios IV y V del artículo 20 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; **Segundo Medio:** Incorrecta calificación de la litis. Desconocimiento de que en el caso se estaba en presencia de un conflicto de propiedad: Dos partes que alegaban el mismo derecho sobre el mismo inmueble fundamentados en certificados de títulos distintos. Violación de los artículos 68, 69 y 74, numeral 2, de la Constitución; **Tercer Medio:** Falta de base legal y falta de motivos. Violación de los artículos 74 numeral 2 y 40 numeral 15 de la Constitución;

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso:

Considerando, que los co-recurridos, Budget Realty S. A., Radhamés Guerrero Cabrera, Nancy Mercedes Jiménez, Sucesores de Roberto Morla y Faustino Rijo Cedeño, en sus respectivos memoriales de defensa, invocan de manera principal la inadmisibilidad del recurso de casación por falta de calidad e interés de la parte recurrente;

Considerando, que de conformidad con el artículo 82 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, el recurso de casación estará regido por la Ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto; además, según lo establece el artículo 4 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, pueden pedir la casación las partes interesadas que hubieren figurado en el juicio y el Ministerio Público ante el tribunal que dictó la sentencia, en los asuntos en los cuales intervenga como parte principal, en virtud de la ley, o como parte adjunta en los casos que interesen al orden público;

Considerando, que el Abogado del Estado ejerce las funciones de Ministerio Público y es el representante del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria, ostentando su representación y defensa en todos los procedimientos que así lo requieran;

Considerando, que en virtud de lo precedentemente señalado, para que pueda interponerse un recurso de casación contra una decisión del Tribunal Superior de Tierras, es preciso que quien recurra haya figurado como parte en el proceso, o bien aquellos interesados que hubieran concurrido al juicio para hacer valer sus derechos, es decir, es necesario que quien recurra justifique su interés para participar en un proceso que se relacione con un derecho o inmueble registrado, o que por lo menos hubiese figurado como parte activa en el proceso;

Considerando, que del estudio del expediente revela que el recurrente no ha aprobado ante esta Corte de Casación que haya participado en el proceso ni ha demostrado tener interés en el mismo ni ningún vínculo jurídico con el inmueble objeto de la litis, en razón de que la sentencia impugnada no le ha producido agravio alguno al Estado Dominicano, pues en el fondo no estamos en presencia de un proceso de orden público que requiera de la presencia del Abogado del Estado y que pudiese, ante esta instancia, ponderársele su recurso de casación, sino que las partes envueltas en la litis, vale decir Central Romana Corporation y Eladio María Richiez Quezada y compartes, han llevado una Litis sobre Derechos Registrados cuyos intereses son estrictamente privados; que en tales condiciones, es evidente que el presente recurso de casación resulta inadmisible, sin necesidad de examinar los medios propuestos;

Por tales motivos: **Primero:** Declara inadmisible el recurso de casación interpuesto por el Abobado del Estado ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 9 de junio de 2010, en relación a la Parcela núm. 1, porciones 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Higüey, cuyo dispositivo se copia 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 11 de julio de 2012, años 169° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez. 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