Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 14 de agosto de 2014.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Santo Rijo Castillo y Juan Martínez Castro.
Abogados:	Dres. Norberto A. Mercedes R., Santiago Sosa Castillo, José Menelo Núñez Castillo y Lic. Solís Rijo Carpio.
Recurridos:	El Faro del Este, S. R. L., y compartes.
Abogados:	Dres. Juan Manuel Pellerano Gómez, José Abel Deschamps Pimentel, Licdos. Gregorio Guillermo Rodríguez Aberti, Salvador Catraín, Tulio Enrique Mella Tavárez y Licda. Norca Espaillat Bencosme.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 15 de marzo de 2017.
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 los señores Santo Rijo Castillo y Juan Martínez Castro, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 028-0007093-6 y 028-0014892-2, respectivamente, domiciliados y residentes en la ciudad de Higüey, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 14 de agosto de 2014, 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. Norberto A. Mercedes R., por sí y por los Dres. Santiago Sosa Castillo y José Menelo Núñez Castillo, abogados de los recurrente, los señores Santo Rijo Castillo y Juan Martínez Castro;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Juan Manuel Pellerano Gómez, por sí y por el Lic. Gregorio Guillermo Rodríguez Aberti, abogados de la entidad recurrida El Faro del Este, S. R. L.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Norca Espaillat Bencosme y Dr. José Abel Deschamps Pimentel, abogados de co-recurridos, los señores Leonte Bernard Pichardo, Flérida Pichardo de Bernard Genoveva Bernard Pichardo, Mercedes Bernard Pichardo y Francina Bernard Pichardo;

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 29 de septiembre de 2014, suscrito por los Dres. Norberto A. Mercedes R., José Menelo Núñez Castillo, Santiago Sosa Castillo y el Lic. Solís Rijo Carpio, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0007040-8, 001-0057026-6, 001-0770115-3 y 028-0057956-3, respectivamente, abogados de los recurrentes señores Santo Rijo Castillo y Juan Martínez Castro, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 17 de diciembre de 2014, suscrito por la Licda. Norca Espaillat Bencosme y el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0103403-5 y 047-0059826-3, respectivamente, abogados de los co-recurridos señores Leonte Bernard Pichardo, Flérida Pichardo de Bernard Genoveva Bernard Pichardo, Mercedes Bernard Pichardo y

Francina Bernard Pichardo;

Vista la intervención voluntaria, interpuesta por el Banco Dominicano del Progreso, S. A., Banco Múltiple (en adelante BDP), depositada en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 17 de agosto de 2015, suscrita por los Licdos. Salvador Catraín y Tulio Enrique Mella Tavárez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0062554-0 y 001-0066581-9, respectivamente;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 20 de marzo de 2015, suscrito por el Dr. Juan Manuel Pellerano Gómez y el Lic. Gregorio Guillermo Rodríguez Aberti, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0197911-1 y 001-0116764-1, respectivamente, abogados de la entidad recurrida El Faro del Este, S. R. L.;

Que en fecha 26 de agosto de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 6 de marzo de 2017, 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, a los magistrados Edgar Hernández Mejía 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 que se refiere constan como hechos precisos los siguientes: a) que sobre la Litis en Derechos Registrados (Nulidad de Deslinde) en las Parcelas núms. 67-B, 67 B-7 y 67-B-162 á 67-B-172, del Distrito Catastral núm. 11/3 parte del municipio de Higüey, provincia de la Altagracia, así como también las Parcelas derivadas núms. 67-B-162-B; 67-B-165-A; 67-B-165-A-1; 67-B-165-A-2; 67-B-165-B; 67-B-A-1; 67-B-16-2; 67-B-166-A, B, C, D y F; 67-B-167-A, B, C y D; 67-B-168-Refundida; 67-B-171-A y B; 67-B-166-A, B, C y D; 67-B-165-A y sus mejoras, del mismo Distrito Catastral, para decidir sobre la misma el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, dictó la sentencia núm. 2009/00188 del 24 de julio del año 2009, cuyo dispositivo es el siguiente: "Primero: Rechazar, como en efecto rechazamos, las conclusiones que plantea la inadmisibilidad de la acción de Andy Castillo, Moisés Castillo y Jacinto Castillo, por prescripción de la misma, apoyada en las motivaciones contenidas en el cuerpo de esta sentencia; Segundo: Rechazar, como en efecto rechazamos, las conclusiones expuestas por las partes demandantes, por intermedio de sus abogados apoderados Roger Antonio Vittini Méndez, por improcedentes y carentes de base legal; Tercero: Rechazar, como en efecto rechazamos, las conclusiones expuestas por las partes demandantes, Sr. Santo Rijo Castillo, Pedro Rijo Castillo y Juan Martínez, por intermedio de sus abogados apoderados Norberto A. Mercedes R., por improcedentes y carentes de base legal; Cuarto: Rechazar, como en efecto rechazamos, las conclusiones expuestas por las partes demandantes Sociedad Inmobiliaria CHT, S. A., por intermedio de sus abogados apoderados Flavio Bolívar Pérez Yens, por sí y por los Licdos. Samuel Pereyra Rojas y Gabriel Peralta, por improcedentes y carentes de base legal; Quinto: Rechazar, como en efecto rechazamos, las conclusiones expuestas por las partes demandantes José Francisco Rodríguez, por intermedio de sus abogados apoderados Juan Bautista Cluso Martínez (sic), por improcedentes y carentes de base legal; Sexto: Rechazar, como en efecto rechazamos, las conclusiones expuestas por las partes demandantes Andy Castillo Andújar, Moisés Castillo y Jacinto Castillo, por intermedio de sus abogados apoderados Pedro Rafael Bueno Núñez, conjuntamente con los Licdos. Francisco Sánchez y Jesús Manuel Muñoz Joaquín, por improcedentes y carentes de base legal; Séptimo: Rechazar, como en efecto rechazamos, las conclusiones expuestas por las partes demandantes Compañía Bienes Raíces Vanessa, C. por A., por intermedio de sus abogados apoderados Marino Esteban Santana Brito, por improcedentes y carentes de base legal; Octavo: Rechazar, como en efecto rechazamos, las conclusiones expuestas por las partes demandantes Banco del Progreso S. A., continuador jurídico del Banco Metropolitano, por intermedio de sus abogados apoderados Emmanuel A. Montás Santana y Eric Medina Castillo, por improcedentes y carentes de base legal; Noveno: Rechazar, como en

efecto rechazamos las conclusiones expuestas por las partes demandantes Mayorquina Grullón y Ramírez, C. por A., por intermedio de sus abogados apoderados Saturnino Colón De la Cruz y Rosa Dicelania Díaz Chalas, por improcedentes y carentes de base legal; Décimo: Acoger en parte y rechazar en parte, las conclusiones expuestas por las partes demandadas El Faro del Este, C. por A., por intermedio de sus abogados apoderados, por las justificaciones expuestas en el cuerpo de esta sentencia, para lo no contestado en los acápites primero a noveno procedemos en consecuencia: a) Revocar, como en efecto revocamos, la resolución de fecha 11 de abril del 1994, que aprobó los deslindes que engendraron las Parcelas núm. 67-B-162 a 67-B-172, del mismo Distrito Catastral y sus consecuencias; b) Ordenar, como al efecto ordenamos, al Registrador de Títulos de Higüey, proceder a cancelar los Certificados de Títulos generados en razón de los deslindes que en esta sentencia se cancelan, procediendo a realizar el reintegro de los derechos de estas parcelas individualizadas a la parcela respecto de los cuales fueron realizados, reteniéndolos hasta tanto sus titulares ejecuten nueva subdivisión; c) Rechazamos la condenación en costas en virtud de lo dispuesto en el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, parte infine; Décimo Primero: Se comisiona al Ministerial Wáscar N. Mateo Céspedes, Alguacil de Estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Cristóbal, para la notificación de la presente sentencia, ampliándose su jurisdicción hasta el alcance de esta"; b) que sobre los recursos de apelación interpuestos contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 14 de agosto de 2014 la sentencia núm. 20144496, objeto del presente recurso cuyo dispositivo es el siguiente:"Primero: Rechaza los incidentes planteados por la parte recurrida, Compañía Faro del Este, S. R. L., por intermedio de su abogado apoderado especial, licenciado Gregorio Guillermo Rodríguez Alberti, en audiencias de fechas 16 de noviembre de 2009, 26 de noviembre de 2010 y 4 de marzo del año 2013, por los motivos dados en la sentencia, conforme las páginas 76-79 de la misma, consistentes en: 1.- Inadmisibilidad del recurso de apelación intentado por los señores Santo Rijo Castillo, Juan Martínez Castro y compartes, por intermedio de su abogado apoderado Dr. Roger Vittini Méndez en fecha 24 de julio del año 2009, por las siguientes razones: a) Porque el mismo fue depositado en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, lo cual es incorrecto ya que debió depositarse por ante el "Tribunal Superior de Tierras del Depto. Central, razón por lo cual dicho escrito no apodera ningún Tribunal de alzada". b) Por carecer dicho escrito de agravios y de objeto. c) Por haber sido notificado a la intimada por un ministerial de San Cristóbal fuera de su jurisdicción. d) Porque negó al Faro del Este saber de que debía defenderse, y en consecuencia, le negó su derecho de defensa haciendo el incumplimiento estas formalidades sustanciales y de orden público nulo. 2.- Inadmisibilidad e irrecibibilidad del recurso de apelación de fecha "21 de septiembre del año 2009 por los mismos señores Santo Rijo Castillo y Juan Martínez Castro teniendo como abogado al Dr. Norberto Mercedes y al Lic. Solís Rijo Carpio en virtud de que dichos recurrentes depositaron dos recursos de apelación y eventualmente podría estar emitiendo dos sentencias contradictorias y la Suprema Corte de Justicia dos posibles recursos de casación". 3.- Inadmisibilidad por extemporáneo y caducos al ser intentados posterior al vencimiento del plazo de 30 días a partir de la notificación que prevé la ley, de los recursos siguientes: a) En relación a los señores Andy Castillo Andújar, Moisés Castillo Andújar y Jacinto Castillo de fecha 1 de octubre del año 2009; b) del Banco Dominicano del Progreso, de fecha 29 de septiembre 2009; c) de la Inmobiliaria CTH, S. A., interpuesto en fecha 28 de septiembre de 2009. Por improcedentes; Segundo: Rechaza las conclusiones incidentales de los abogados Norca Espaillat Bencosme, conjuntamente con el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, en su representación conjunta de la compañía Faro del Este, S. A., y los señores Leonte Bernard Vásquez, Flérida Pichardo de Bernard, Genoveva Bernard Pichardo, Mercedes Bernard Pichardo, Francina Bernard Pichardo, propuestos en las audiencias de fechas 16 de noviembre de 2009, 26 de noviembre 2010, y 4 de marzo del año 2013, por los motivos dados en la sentencia, conforme las páginas 79-83 de la misma, consistentes en: 1.- Inadmisibilidad del recurso de apelación de fecha 24 de agosto del 2009 por contener en su escrito la descripción del Tribunal Superior Norte. 2.- Inadmisibilidad por caducidad de los recursos de apelación interpuestos por: a) Inmobiliaria C. T. H., S. A., por intermedio de los licenciados Samuel Pereyra Rojas y Flavio Bolívar Pérez Yens; b) Empresa Bienes Raíces Vanessa, C. por A., por intermedio del Dr. Marino Esteban Santana Brito; c) Por el Banco Dominicano del Progreso, S. A., por conducto de los abogados Emmanuel Montas Santana, Eric Medina Castillo y Carmen Luisa Martínez; d) por los señores Andy Castillo Andújar, Moisés Castillo Andújar y Jacinto Castillo, por conducto de los Licenciados Jesús Manuel Muñoz Joaquín y Francisco Esmeraldo Sánchez Veloz, por improcedente; Tercero: Acoge, la exclusión e

inadmisibilidad de las pretensiones y recursos de los señores Rolando De los Santos Polanco, Martha Arelis Castillo, Julio Temístocles Rolffot y Arturo Troncoso pues no forman parte del recurso de apelación de fecha 24 de agosto del año 2009 interpuesto por vía del Dr. Roger Vittini Méndez, propuesto en la audiencia de fecha 4 de marzo del 2013 por los abogados de la parte recurrida, y por vía de consecuencia, declara la inadmisibilidad de las pretensiones de dichos señores, por las razones dadas en esta sentencia en sus páginas 79-83 de esta sentencia; Cuarto: Acoge, el fin de inadmisión del recurso de apelación de fecha 24 de agosto del 2009, por falta de calidad, en relación con las siguientes personas: Manolo Ramírez Juan Altagracia, Eusebio Castro Rijo, Ricardo Rodríguez, Angel Acosta Burgos, Lucas Santana Pérez, Camilo Contreras, Eliazar Lapost, Gloria De León, Aida Peña Cabrera, Luisa Peña Cabrera, Martha Arelis Reyes de Martínez, Víctor Reyes, Osvaldo Castillo Martínez, María Delis Cedeño, Leonel Taveras, Joaquín Guerrero Garrido, Manolo Santana Hidalgo Donastorg, Francisco Sánchez, Sócrates Garrido Reyes, Teodoro Reyes, Juan Alfonso Carpio, José Soler, Dionisio Lucas Castillo Guerrero, Eulalio Garrido Núñez, Emilio Cedeño Carpio, Francisca Carpio, Eulalia Santana, Luis Alfonso Carpio, Victorina Guerrero, José Guerrero, Marcial Soler, Héctor Julio Santana Abreu, Miguel Antonio Lantigua Rodríguez, Fortuna Féliz Féliz, Nérico Espiritusanto, Andrés Avelino Rodríguez Tejada, Donato Santana Reyes, Bona Ramírez Guerrero, Carlos Santana De la Rosa, Maximina Rodríguez Ciprián, Marino Lantigua Rodríguez, Frank Junior Guerrero Herrera, Ducibela Guerrero Martínez, Rafael Lantigua Rodríguez, Ramón Lantigua Rodríguez, Anulfo Rolffot, Julio Temístocles Rolffot Doucudray, Dionisio Cruz Martínez, Nicasio Cruzada, Digno De la Rosa, Manuel De la Rosa Palacio, Zenón de Jesús Cruz, Carmen Abreu C., Porfiria Cedano Cedeño, Virgilio Cedano, Antonia Martínez, Rodolfo Santana, Amable Aristy Castro, Marideli Cedeño y Angel Peña Castillo, conformes los motivos dados en esta sentencia en sus páginas 82-84; Quinto: Declara, la inadmisibilidad, por falta de calidad procesal, de las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 4 de marzo del 2013 por los Licdos. Lissette de Jesús Peña Betances, conjuntamente con el Dr. Omar Acosta Méndez, en representación del Banco Agrícola de la República Dominicana y Dr. Adriano Pereyra, por sí y el Licenciado Teófilo Regus, en representación de la Superintendencia de Bancos, por las razones indicadas; Sexto: Declara, la nulidad de la sentencia recurrida núm. 2009/00188 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, en fecha 24 de julio del año 2009, por las razones dadas y en virtud del efecto devolutivo y la facultad de avocación procede al fallo del fondo de la demanda, conforme dispone la ley; Séptimo: En cuanto al fondo de la demanda en litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde originariamente interpuesta según instancia de fecha 14 de octubre del año 1992 por los señores Santo Rijo Castillo, Pedro Rijo Castillo y Juan Martínez Castro, Eusebio Cedano Cedeño, Francisco Solimán Castillo, Héctor Manuel Solimán Rijo, Simeón Eladio Cedano, Jacinto Castillo, Pantaleón Lizardo, Lucas Guerrero Castillo, Francisco Peña y Carlos Cruzado, sumándose al proceso los señores Andy Castillo y Jacinto Castillo, según instancia de fecha 4 de diciembre del año 2006, así como la sociedad Inmobiliaria CHT, S. A., compañía Mayorquina Grullón y Ramiro, S. A., validados en el proceso conforme por sentencia de este mismo tribunal Superior de Tierras que ordena nuevo juicio ampliado a las parcelas precedentemente descritas en esta sentencia, este tribunal tiene a bien rechazar en todas sus partes las indicadas demandas en nulidad de deslinde de la Parcela núm. 67-b-7, D.C. núm. 11/3ra, Higüey, por improcedentes, conforme los motivos dados en esta sentencia, consecuentemente: 1.- Rechaza los recursos de apelación y las conclusiones de fondo vertidas por los abogados: a) Roger Antonio Vittini Méndez, en representación de los señores Pedro Rijo Castillo, Pantaleón Santana Lizardo, Eusebio Castro Rijo y compartes, todas identificadas en otras partes esta sentencia; b) del Dr. Norberto A. Mercedes R., Licdo. Solís Rijo Carpio y Dr. José Menelo Nuñez, por sí y en representación del Dr. Santiago Sosa Castillo, quienes a su vez actúan en representación de los señores Santo Rijo Castillo y Juan Martínez Castro, recurrentes; c) La Licda. Rosa Díaz Chalas, en representación de la razón social La Mayorquina Grullón y Ramiro, S. A.; d) de los Licdos. Samuel Pereyra Rojas y Pedro Jacobo, en representación de la Inmobiliaria C. H. T., S. A.; e) del Dr. Marino Esteban Santiago Brito, en representación de la Compañía Bienes Raíces Vanessa., C. por A.; f) de los Licdos. Mary Ann López Mena y Lucas Guzmán López, en representación del Banco Dominicano del Progreso, S. A. (Banco Múltiple); g) de los Licdos. Jesús Manuel Muñoz Joaquín y Rafael Bueno Núñez, en representación de los señores Andy Castillo Andújar, Moisés Castillo Andújar y Jacinto Castillo, quienes tienen como abogados apoderados y constituidos especiales, vertidas en la audiencia de fecha 4 de marzo del año 2013 por improcedentes, conforme a los motivos de esta sentencia; h) Licda. Elizabeth Luzón por sí y el Dr., Juan Bautista Luzón Martínez, en representación del señor José

Francisco Rodríguez; Octavo: Mantiene con todos sus efectos y valor jurídico la Resolución de fecha 5 de marzo de 1979, dictada por este Tribunal Superior de Tierras que aprueba los trabajos de deslinde practicados por los señores Leonte Bernard Vásquez y Máximo Bernard Vásquez en relación con la parcela 67-B-7, Distrito Catastral núm. 11/3ra Higüey, así como el Certificado de Título núm. 90-156 que ampara los derechos de propiedad a favor de la compañía Faro del Este , S. R. L.,(anterior C. por A.), sobre la indicada parcela; Noveno: Declarar la nulidad total de la Resolución de fecha 11 de abril del año 1994 dictada por este Tribunal Superior de Tierras que aprueba los trabajos de deslinde correspondientes a las Parcelas resultantes núms. 67-B-162 á la 67-B-172 por encontrarse superpuestas con la Parcela núm. 67-B-7, todas del mismo Distrito Catastral núm. 11/3ra., Higüey, así como los Certificados de Títulos que las sustentan núms. 94-183, libro 0069, folio 024; 94-184, libro 0069, folio 025; 94-185, libro 69, folio 026; 94-186, libro 0069, folio, folio 027; 94-187, libro 0069, folio 023; 94-188, libro 0069, folio 29; 94-189, libro 0069, folio 31; 94-190, libro 0069, folio 32; 94-191, libro 0069, folio 33; 94-192, libro 0069, folio 34; 94-193, libro 0069, folio 035, respectivamente. Ordenándose la restitución de las constancias anotadas a favor de los titulares registrales, conforme el Registro complementario del Registro de Títulos de Higüey; Décimo: Declara, la nulidad total de las Resoluciones de aprobación de deslindes siguientes: a) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 12 de enero de 1995, que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-165-A del Distrito Catastral núm. 11/3ra del municipio de Higüey; b) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 19 de agosto de 1998, que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-165-A-2 del Distrito Catastral núm. 11/3ra del municipio de Higüey; c) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 17 de octubre de 1997que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-168-B-Ref., del Distrito Catastral núm. 11/3ra., de Higüey; d) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 26 de noviembre de 1996, que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-165-B del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; e) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 9 de octubre del año 1996, se aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-171-A del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; f) Resolución dictada por el Tribunal Superior de fecha 22 de abril de 1998, que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-162-B del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; g) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 11 de enero de 1995, que aprobó el deslinde de la Parcela núm.67-B-167-A del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; h) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 19 de agosto del año 1998, que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-165-A-1 del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; i) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 23 de junio del año 1997, que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-167-C del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; Décimo Primero: Cancela los Certificados de Títulos que amparan las parcelas descritas en el ordinal décimo, literales a) a la i) Ordenándose la restitución de las constancias anotadas a favor de los titulares registrales, conforme al Registro Complementario del Registro de Títulos de Higüey; Décimo Segundo: Declara Nulas las designaciones catastrales que resultaron parcelas aprobadas mediante las decisiones números 3 y 012 dictadas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 4 de marzo del 2004, revisadas y confirmadas en fecha 11 de marzo del 2005 y 15 de diciembre del 2006 por el Tribunal Superior de Tierras mediante las cuales fueron aprobados los trabajos de deslinde de la Parcela núm. 67-B-168-B, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; por encontrarse superpuestas, conforme los motivos de esta sentencia Ordenando la restitución de constancia anotada a favor de los titulares registrales, conforme al Registro Complementario del Registro de Títulos de Higüey; Décimo Tercero: Declara nulas las designaciones catastrales que resultaron 67-B-171-B; 67-B-166-A-B-C-D-E-F; 67-B-168-A; 67-B-167-B; 67-B-171-B, todas del Distrito Catastral núm. 11/3ra., Higüey, superpuestas, según se evidenció en el expediente, cuyos datos específicos de números de Certificados de Títulos no fueron aportados, que procede ordenar al Registro de Títulos de Higüey ejecutar, conforme sus Registros Complementarios; Décimo Cuarto: Ordena el desglose de los siguientes documentos, según inventarios de depósito, por carecer de utilidad mantenerlos en este expediente: 1. Certificado de Título núm. 90-156, que ampara el derecho de propiedad de la Compañía El Faro del Este, C. por A., sobre la Parcela núm. 67-B-7, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., de Higüey, expedido por el Registro de Títulos del Seibo, en fecha 29 del mes de junio del 1990; 2. Constancia anotada en el Certificado de Título núm. 71-5, que ampara el derecho de propiedad de la señora Sixta Rodríguez Melo, sobre una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B del

Distrito Catastral núm. 11/3ra., de Higüey; 3. Constancia anotada en el Certificado de Título núm. 71-5, que ampara el derecho de propiedad del señor Marino Jiménez sobre una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B del Distrito Catastral núm. 11/3ra., de Higüey; 4.Constancia anotada en el Certificado de Título núm. 71-5, que ampara el derecho de propiedad del señor Pablo Lugo, sobre una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela núm. 67-B del Distrito Catastral núm. 11/3ra., de Higüey; 5. Constancia anotada en el Certificado de Título núm. 71-5, que ampara el derecho de propiedad del señor Lauterio Melo, sobre una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., de Higüey; Décimo Quinto: Compensa pura y simplemente las costas del proceso por virtud de las disposiciones del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil dominicano, derecho supletorio en esta materia conforme dispone el artículo 3, párrafo II y Principio General núm. VIII de nuestra normativa, por haber sucumbido recíprocamente todas las partes en juicio, los recurrentes en cuanto a sus pretensiones principales y los recurridos en cuanto a sus conclusiones incidentales; Décimo Sexto: Ordena al Registro de Títulos de Higüey levantar inscripciones de litis que pesen sobre la Parcela núm. 67-B-7, Distrito Catastral núm. 11-3ra., Higüey, relacionadas con el presente proceso, registrados a favor de la razón social Faro del Este; Décimo Séptimo: Ordena la notificación de la presente sentencia a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente para los fines de eliminar del Sistema Cartográfico Nacional las designaciones catastrales anuladas";

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes invocan los siguientes medios contra la sentencia impugnada: "Primer Medio: Omisión de estatuir, violación de la tutela judicial efectiva, del debido proceso y del derecho de defensa de los recurrentes, consagrado en el artículo 69, numerales 1, 2, 3, 4, 9 y 10 de la Constitución de la Republica. Falta de motivos y de base legal; Segundo Medio: Violación del artículo 51 de la Constitución que consagra el derecho de propiedad y de los principios de garantía de derecho y de seguridad jurídica que debe salvaguardar el Tribunal de Tierras a favor de los propietarios de derechos registrados. Falta de motivos y de base legal; Tercer Medio: Desnaturalización de los documentos aportados al debate y de los hechos de la causa. Violación a la ley de Registro de Tierras y al Reglamento General de Mensuras Catastrales, vigentes sobre el proceso de deslinde. Falta de motivos y de base legal; Cuarto Medio: Violación del artículo 35 de la Ley de Registro Inmobiliario, de los artículos 11 y siguientes del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, que establece que la terna de los jueces que han conocido e instruido un asunto son los únicos que deben fallarlo. Falta de base legal";

En cuanto al medio de inadmisión del recurso y al escrito de oposición a intervención voluntaria propuesto por los co-recurridos Leonte Bernard Pichardo y compartes.

Considerando, que los co-recurridos señores Leonte Bernard Pichardo y compartes a través de sus abogados apoderados presentan en primer término conclusiones principales en el sentido de que el presente recurso de casación sea declarado inadmisible y para justificar su pedimento alegan que no fueron emplazados conjuntamente con los demás recurridos, no obstante haber sido parte en el presente proceso, tanto en primer grado como en segundo grado; que además dichos recurridos presentan oposición a la intervención voluntaria interpuesta dentro del presente recurso de casación por el Banco Dominicano del Progreso, S. A., solicitando dichos impetrantes, de manera principal, que la misma sea declarada imponderable al tratarse de una intervención voluntaria accesoria que para ser ponderable debe cumplir con las exigencias establecidas por los artículos 59, 60 y 61 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, lo que no fue cumplido en la especie por la interviniente y que cuanto al pedimento subsidiario de inadmisibilidad dichos impetrantes alegan que, en la especie, se impone el pronunciamiento de inadmisión, ya que al examinarse los méritos de la intervención se puede observar que dichos co-recurridos no fueron incluidos en la misma, lo que constituye una irregularidad de procedimiento que debe conducir a que dicha intervención resulte inadmisible respecto a todas las partes;

Considerando, que con respecto al pedimento de inadmisibilidad del recurso porque, según alegan los co-recurridos, no fueron emplazados, al examinar el expediente abierto en ocasión del presente recurso de casación se advierte la falsedad de este argumento, ya que en dicho expediente reposa el Acto núm. 1238-14 instrumentado en fecha 20 de octubre de 2014 por el ministerial José Luis Portes Del Carmen, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de la Provincia de Santo Domingo,

mediante el cual los hoy impetrantes señores Leonte Bernard Pichardo, Flérida Pichardo de Bernard, Genoveva Bernard Pichardo, Mercedes Bernard Pichardo y Francina Bernard Pichardo fueron debidamente emplazados por los hoy recurrentes para comparecer ante la Suprema Corte de Justicia en el presente recurso de casación, y prueba de ello es que dichos impetrantes constituyeron abogados y presentaron su memorial de defensa en respuesta a dicho recurso; que por tales razones procede rechazar este pedimento de inadmisibilidad, sin que tenga que hacerse constar en el dispositivo de la presente sentencia;

Considerando, que en cuanto al pedimento de dichos co-recurridos de que la intervención voluntaria propuesta por el Banco Dominicano del Progreso, S. A., por medio de la cual se adhiere al recurso principal, sea declarada imponderable porque no fue realizada siguiendo la forma establecida por los artículos 57 al 61 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, al examinar este pedimento, así como los textos legales que regulan la demanda en intervención en casación se advierte, que la misma fue interpuesta siguiendo la forma dispuesta por el indicado artículo 57, ésto es mediante el depósito de dicho escrito de intervención ante la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia, lo que indica que la interviniente dio estricto cumplimiento a la formalidad que estaba a su cargo y por tanto cualquier omisión que pueda identificarse en dicho procedimiento no le puede ser imputada ni puede constituir una razón válida para que su demanda en intervención resulte imponderable como pretenden los impetrantes, máxime cuando en la especie se observa que dichos impetrantes no han sufrido ninguna lesión a su derecho de defensa y prueba de ello es que están presentando un escrito de oposición con respecto a dicha intervención, así como también debe tomarse en cuenta que, en la especie, la interviniente cumple con la condición esencial para que una intervención sea admisible, como lo es el hecho de haber sido parte en el proceso ante los jueces del fondo y que resultó perjudicada con esta decisión, lo que indica que tiene un interés no solamente conexo, sino también indivisible con los hoy recurrentes; por tales razones esta Tercera Sala entiende procedente ponderar en su momento los méritos de dicha intervención, y por vía de consecuencia, se rechaza este pedimento;

Considerando, que en cuanto a lo planteado por los impetrantes de que la intervención sea declarada inadmisible porque no fueron incluidos dentro de la misma por la interviniente, al examinar este planteamiento esta Tercera Sala entiende que el mismo carece de fundamento, ya que, si bien es cierto, que la demanda en intervención solo le fue notificada por la interviniente a la co-recurrida El Faro del Este, S. R. L. mediante acto de fecha 19 de agosto de 2015, de la cual dan constancia los propios impetrantes, no menos cierto es que esta omisión no les causó ningún agravio ni les impidió ejercer oportunamente sus medios de defensa en contra de dicha intervención, razón suficiente para rechazar este pedimento, sin que esta decisión tenga que hacerse constar en el dispositivo de la presente sentencia; por lo que esta Tercera Sala se encuentra habilitada para proceder en primer término a examinar los medios del recurso de casación y posteriormente los de la intervención voluntaria presentada en la especie;

En cuanto a los medios de casación.

Considerando, que en el desarrollo del primer medio los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: “que el tribunal a-quo incurrió en el vicio de omisión de estatuir y en la violación de la tutela judicial efectiva, ya que en la sentencia recurrida no consta que se haya pronunciado ni en los motivos ni en su dispositivo, sobre las conclusiones presentadas, por los ahora recurrentes, relativas a la comprobación y declaración sobre los documentos y hechos aportados al debate, lo que además viola su derecho de defensa, consagrado en el artículo 69 numerales 1, 2, 4, 9 y 10 de la Constitución, lo que vino ocurriendo desde la sentencia de primer grado y que le fue observado al tribunal a-quo y donde se le invocaba que el deslinde fue aprobado con un Certificado de Título inexistente, por lo que todo deslinde u operación jurídica de cualquier especie que se haya realizado basándose en dicho certificado, resultaba inexistente y nulo de pleno derecho; que además, los hoy recurrentes le plantearon a dicho tribunal un medio de inadmisión en contra de la intervención voluntaria de varios accionistas a título personal de la sociedad comercial El Faro del Este, C. por A., (actual, S. R. L.), donde le solicitaron formalmente que dicha intervención fuera declarada inadmisible por falta de calidad para actuar en justicia, pero frente a estas conclusiones dichos jueces no se pronunciaron ni mucho menos dieron motivos para rechazarlas, y peor aún, en ninguna parte de su sentencia hacen mención alguna sobre su escrito motivado de conclusiones, sino que dichos

jueces se limitaron a expresar que las conclusiones presentadas por los abogados de dichos accionistas fueron dadas conjuntamente con las conclusiones de los abogados del Faro del Este, S. R. L, cuando dichas conclusiones siempre fueron dadas, de manera individual, en las calidades antes expresadas como intervinientes voluntarios y tanto es así que se reflejaron contradicciones entre las conclusiones de los accionistas intervinientes voluntarios y las de dicha compañía, lo que implica que el tribunal a-quo desvirtuó esa situación procesal, dando por cierto que fueron dadas de manera conjunta cuando en realidad no fue así, por lo que resulta evidente que el tribunal a-quo ha incurrido en la violación de omisión de estatuir sobre conclusiones formales, careciendo su sentencia de base legal, razón por la cual debe ser casada";

Considerando, que con respecto a lo alegado por los recurrentes en el sentido de que los jueces del Tribunal Superior de Tierras incurrieron en el vicio de omisión de estatuir y en violación a su derecho de defensa, al no ponderar sus conclusiones donde sostenían que el deslinde practicado en la Parcela núm. 67-B y que dio como resultado la núm. 67-B-7 era nulo de pleno derecho por basarse en un Certificado de Título inexistente, que había sido cancelado por resolución anterior de dicho tribunal, al examinar la sentencia impugnada se advierte todo lo contrario a lo alegado por los recurrentes, ya que dichos jueces valoraron en toda su extensión tanto los alegatos como las conclusiones presentadas por dichos recurrentes en su recurso de apelación donde pretendían la nulidad de dicho deslinde, lo que fue rechazado por dichos jueces, luego de tener a la vista todos los elementos y documentos aportados al debate que resaltan en su sentencia, lo que permitió que se formara su convicción en el sentido siguiente: *"Que al valorar las documentaciones que sustentaron el procedimiento de deslinde por la parte demandante originaria y actuales recurrentes (alegada violación de las reglas de publicidad, deslinde sin posesión, sustentado en un título cancelado), después de estudiar el expediente se evidencia que la parte demandante no aportó ninguna prueba de que los trabajos se hubiesen realizado en violación a la norma vigente en ese momento, sino que según se evidencia en el expediente, se realizaron los correspondientes trámites por ante el Tribunal Superior de Tierras conforme la instancia contrato que reposa, la debida autorización, la validación de los trabajos por parte del órgano técnico, en ese entonces la Dirección General de Mensuras Catastrales y la subsiguiente aprobación por parte del mismo tribunal; que en cuanto a las medidas de publicidad, conforme el artículo 216 de la Ley núm. 1542-47 de Registro de Tierras establecía que si en el curso del deslinde el asunto se tornaba litigioso debía apoderarse un Juez de Primer Grado para su conocimiento y fallo, consecuentemente, el deslinde en su esencia era de carácter administrativo y solo de forma excepcional se controvertía, no advirtiéndose en el expediente ninguna documentación que evidenciara alguna oposición, advertencia o requerimiento que denotara controversia y así también se verifica en el historial de los terrenos";*

Considerando que sigue explicando el Tribunal Superior de Tierras en su sentencia: *"que en relación a los argumentos de que el deslinde se practicó en más tierras que las tituladas y con un título cancelado, este Tribunal al valorar el mismo historial levantado por el Registro de Títulos de El Seibo, de fecha 26 de septiembre del año 1980, y de las decisiones dictadas en fechas 27 de marzo del año 1969, 13 de abril del 1970, 10 de septiembre del 1970 y de fecha 5 de marzo del 1979, esta última que aprueba el deslinde, se evidencia que dichos señores Leonte Bernard Vásquez y Máximo Bernard Vásquez tenían incluso más derechos registrados que los deslindados, haciéndose constar de forma expresa que: "se aprobó el deslinde sobre una porción de 441 hectáreas, 52 áreas, 07 centiáreas… restándoles la cantidad de 226 hectáreas, 46 áreas, 46.93 centiáreas en la Parcela núm. 67-B". De modo que tenían derechos suficientes y por demás vigentes "sin gravamen", expidiéndosele una constancia por el resto";*

Considerando, que las razones anteriores, así como las demás que sostienen esta sentencia, revelan que los jueces del Tribunal Superior de Tierras instruyeron y decidieron en todo su alcance sobre los recursos de apelación de que se encontraban apoderados, dentro de los cuales figuraban el de los hoy recurrentes, examinando dichos jueces en toda su extensión tanto los hechos como el derecho articulado por dichos recurrentes en sus dos instancias de recursos de apelación, constando además en dicha sentencia que el proceso se desarrolló de manera contradictoria y que los jueces del tribunal a-quo con su amplio poder de apreciación decidieron descartar las pretensiones de los hoy recurrentes donde cuestionaban dicho deslinde explicando en su sentencia las razones que fundamentan su decisión, sin que al hacerlo hayan incurrido en el alegado vicio de omisión de estatuir, puesto

que del examen de dicha sentencia se manifiesta que los elementos y documentos de la causa fueron examinados en todo su alcance por los jueces que suscriben este fallo y que su decisión fue tomada luego de la valoración que hicieron de dichos elementos, motivando su sentencia con razones convincentes que la respaldan;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por los recurrentes de que el Tribunal Superior de Tierras no ponderó ni se refirió con respecto a sus conclusiones sobre un medio de inadmisión en contra de la intervención voluntaria de varios accionistas a título personal de la sociedad comercial El Faro del Este, C. por A., (actual, S. R. L.), donde le solicitaron formalmente que dicha intervención fuera declarada inadmisible por falta de calidad para actuar en justicia, al examinar la sentencia impugnada no se advierte que en ninguna de las partes que conforman la misma, los hoy recurrentes hayan presentado algún medio de inadmisión, en ese sentido, ni que hay puesto en mora al tribunal a-quo a fin de pronunciarse sobre este aspecto, y como los hoy recurrentes no aportan ningún elemento probatorio de esta situación como sería el acta de audiencia donde han presentado el alegado medio de inadmisión, lo que estaba a su cargo, conlleva a esta Tercera Sala a rechazar este alegato, así como el primer medio de casación por ser improcedente y mal fundado;

Considerando, que en el segundo medio de casación los recurrentes alegan: "Que la sentencia ahora impugnada incurre en la violación del derecho de propiedad al ignorar que al momento de fallar el caso, los señores Santo Rijo Castillo y Juan Martínez Castro tenían sus derechos debidamente registrados, es decir, que eran titulares del derecho que ocupaban y que deslindaron legalmente, por lo que al cometer esta violación contraria a la Constitución de la Republica en su artículo 51 que regula el derecho de propiedad, esta sentencia resulta contraria a la seguridad jurídica y al espíritu de la ley de Registro de Tierras, por lo que debe ser casada por falta de base legal";

Considerando, que en cuanto a lo alegado por los recurrentes de que al rechazar su demanda en nulidad de deslinde, el Tribunal Superior de Tierras violó su derecho de propiedad y la seguridad jurídica porque tenían derechos registrados al momento de dictarse la sentencia, luego de examinar las razones en que se fundamentó el Tribunal Superior de Tierras para rechazar esta demanda originalmente intentada por dichos recurrentes, esta Tercera Sala entiende que al rechazar estas pretensiones de los hoy recurrente dichos jueces actuaron apegados al derecho y sin violar el derecho de propiedad de los mismos como éstos alegan, ya que de dicho fallo se desprende que *"de conformidad con el historial levantado por el Registro de Títulos del Seibo, de fecha 26 de septiembre del año 1980, ninguna de las personas que apoderaron inicialmente al tribunal en nulidad de deslinde figuran con derechos registrados dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B, D.C. 11/3ra. Parte, de Higüey, adicional a que nadie puede alegar derecho de posesión frente a terrenos registrados y al no tener tales derechos, tampoco ostentaron la calidad de colindantes";* que lo anterior indica que al momento de practicarse y aprobarse el deslinde los hoy recurrentes no tenían derechos registrados en dicha parcela y como es deber de los impugnantes de un deslinde demostrar que tenían derechos, sean registrados o con vocación de registros, para el momento en que se realizó el deslinde, dichos jueces actuaron acorde al derecho al rechazar las pretensiones de nulidad de deslinde de los hoy recurrentes, máxime cuando también pudieron establecer lo que hicieron constar en su sentencia en el sentido de que: *"Según se evidencia en los informes de inspección realizados por el órgano competente, Dirección General de Mensuras Catastrales demuestran que todas las parcelas resultantes de la aprobación de deslindes conforme la resolución de fecha 11 de abril del año 1994, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, denominadas Parcelas núms. 67-B-162 a la 67-B-172 se encuentran técnicamente superpuestas con la parcela 67-B-7, todas del Distrito Catastral 11/3ra. Parte, de Higüey, con la agravante de que esos deslindes estuvieron gestionados por las mismas partes en litis originariamente, incluyendo el abogado de la parte demandante, quienes conocían perfectamente la situación litigiosa de los terrenos; subsiguientemente, todas las parcelas deslindadas dentro de estas resultantes primigenias se encuentran igualmente superpuestas sobre la originaria Parcela histórica 67-B-7, Distrito Catastral núm. 11-3ra. Higüey; que adicional al hecho material de las superposiciones, la posesión material de los terrenos también se encuentra en manos de la compañía Faro del Este, S. A.; que en virtud de las comprobaciones anteriores, queda más que sustentado y probado que las parcelas resultantes de esos deslindes devienen en nulas, al igual que la resolución que las aprueba y los Certificados de Títulos que las sustentan";*

Considerando, que las razones expuestas precedentemente resultan convincentes para establecer que el

tribunal superior de tierras pudo apreciar elementos suficientes para rechazar las pretensiones de los hoy recurrentes de anular el deslinde originalmente practicado por los causantes de la hoy recurrida compañía El Faro del Este, S. R. L., con respecto a la originaria Parcela histórica 67-B-7, ya que si bien es cierto que de forma posterior dichos recurrentes procedieron a adquirir derechos en dicha parcela y que producto de deslindes posteriormente practicados por éstos resultaron otras parcelas, no menos cierto es que dicho tribunal pudo establecer, de manera incontrovertible, que estos deslindes gestionados por los hoy recurrentes devenían en irregulares y nulos por ser practicados de manera superpuesta a la porción que ocupaba la Parcela núm. 67-B-7, originalmente deslindada; por lo que esta Tercera entiende que el Tribunal Superior de Tierras actuó apegado al derecho al desconocer estos deslindes y validar el deslinde originalmente practicado por los causantes de la hoy recurrida, sin que con ello haya producido lesión alguna al derecho de propiedad como invocan dichos recurrentes, ya que nadie puede alegar derechos cuando los mismos provienen de una situación ilegítimamente adquirida, como se pudo verificar en la especie, donde se practicaron deslindes de manera superpuesta a una parcela válidamente deslindada con anterioridad, lo que constituye un ejercicio abusivo de derechos que debe ser execrado por la normativa inmobiliaria, la que persigue salvaguardar todo derecho registrado de conformidad con la ley en provecho de su titular, tal como fue juzgado en la especie por los jueces del tribunal superior de tierras luego de comprobar que el deslinde practicado por los causantes de la hoy recurrida en relación con la indicada Parcela núm. 67-B-7, así como el Certificado de Título que amparaba los derechos de propiedad a favor de dicha compañía fue practicado y expedido de conformidad con la normativa inmobiliaria por lo que dichos derechos debían ser restituidos y garantizados con una protección absoluta en provecho de su legítimo titular, como fue decidido por dichos jueces que motivaron su sentencia con razones suficientes y pertinentes que justifican su decisión; en consecuencia, se rechaza este medio por improcedente y mal fundado;

Considerando, que en el tercer medio de casación los recurrentes alegan: "Que el Tribunal a-quo incurrió en el vicio de desnaturalización de los documentos y hechos del caso cuando establecieron en su sentencia *"que no fue aportada ninguna documentación que evidenciara alguna oposición, advertencia o requerimiento que denotara controversia y que así también se verifica en el historial de dichos terrenos"*, afirmación que resulta falsa, porque resulta que luego de más de 22 años de litigio solicitando la nulidad de un deslinde por las irregularidades cometidas, cómo puede el tribunal a-quo hacer esta afirmación de que no advirtió ninguna controversia, por lo que al respecto se preguntan: ¿De qué estaba apoderado dicho tribunal? Puesto que este asunto está en los tribunales porque el deslinde de dicha parcela fue impugnado y cuestionado por los hoy recurrentes y otros más afectados, por lo que constituye una desnaturalización total de los hechos el sostener que no hay constancia de que fueran impugnados; que como estos deslindes fueron aprobados administrativamente no se puede pretender que podían ser impugnados cuando los mismos fueron realizados en gabinete y violando las ocupaciones, villas, hoteles y demás mejoras construidas en dicha parcela y sin notificar la realización de los trabajos en el momento en que se llevaron a cabo, lo que fue distorsionado por dicho tribunal que violó las disposiciones del artículo 216 de la Ley de Registro de Tierras, así como los principios consagrados en dicha ley, toda vez que en la instrucción y documentos que reposan en el expediente se demostró que dichos trabajos se hicieron sin que se le notificara a los ocupantes, que según dicha sentencia eran intrusos, cuando siempre estuvieron en estos terrenos a título de propietario y luego con su Certificado de Título, lo que fue obviado por dichos jueces, que también incurrieron en el vicio de contradicción de motivos puesto que por un lado anularon la sentencia de primer grado y en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación procedieron a analizar el fondo de la demanda inicial y las pretensiones de fondo de los recursos de apelación, pero sin que en ninguna parte de esta sentencia se hiciera contar que acogía en cuanto al fondo dichos recursos, con lo que parecería que dicho tribunal actuó de oficio anulando la referida sentencia como si se tratara de un proceso de orden público, cuando se trata de una litis en derechos registrados, lo que indica la contradicción en que cae esta decisión";

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada no se advierte el alegado vicio de desnaturalización de los hechos y documentos de la causa invocado por los recurrentes, sino todo lo contrario, ya que los jueces del Tribunal Superior de Tierras tras valorar ampliamente todos los elementos probatorios sometidos al debate, especialmente el historial de dicha parcela y el informe técnico levantado al efecto, pudieron apreciar que el deslinde practicado por los causantes de la hoy recurrida, señores Bernard Vásquez, en la indicada Parcela 67-B y

que fuera aprobado mediante la resolución de fecha 5 de marzo de 1979 del Tribunal Superior de Tierras, fue realizado cumpliendo todas las formalidades técnicas y las medidas de publicidad requeridas por la ley que rige la materia y que en el momento en que fuera aprobado no se advirtió ninguna documentación que evidenciara oposición o controversia por parte de los hoy recurrentes que lo pudiera convertir en litigioso, por lo que se aprobó de manera administrativa según lo permitía el indicado artículo 216 de la entonces vigente Ley de Registro de Tierras; que en consecuencia y luego de advertir lo que manifestaron en su sentencia, en el sentido de que: *"Bajo el imperio de la normativa anterior ni de la actual, se impide al titular de derechos materializar el deslinde de sus terrenos por causa de ocupaciones ilegítimas y más aún cuando de conformidad con el historial levantado por el Registro de Títulos del Seibo, de fecha 26 de septiembre del año 1980, ninguna de las personas que apoderaron inicialmente al tribunal en nulidad de deslinde figuran con derechos registrados dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B, D.C. núm. 11, 3ra. Parte, de Higüey, adicional a que nadie puede alegar derecho de posesión frente a terrenos registrados, y al no tener tales derechos, tampoco ostentaron la calidad de colindantes",* resulta atinado y apegado al derecho que dichos jueces, concluyeran que la demanda en nulidad de deslinde intentada por los hoy recurrentes debía ser rechazada, máxime cuando dichos jueces de manera incuestionable, pudieron comprobar basado en el informe técnico realizado por el órgano competente, que los posteriores deslindes practicados por dichos recurrentes y aprobados por la Resolución de fecha 11 de abril de 1994, *"se encuentran técnicamente superpuestos con la Parcela núm. 67-B-7, todas del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte, de Higüey y que por tanto las parcelas resultantes de esos deslindes devienen en nulas, al igual que la resolución que las aprueba y los Certificados de Títulos que las sustentan";*

Considerando, que por tales razones esta Tercera Sala entiende que al rechazar la demanda en nulidad de deslinde originalmente intentada por los actuales recurrentes, el Tribunal Superior de Tierras falló de una manera adecuada y conforme al derecho sin desviarse de las directrices que sostienen el derecho inmobiliario, sino que por el contrario dichos jueces al fallar de esta forma tutelaron de manera efectiva el derecho de propiedad en provecho de su legítimo titular como lo es la hoy recurrida; que lo que los recurrentes llaman erróneamente como desnaturalización en el presente caso, no es tal cosa, sino que lo decidido proviene del amplio poder de apreciación de que están investidos los jueces del fondo para valorar las pruebas y formar su convicción fundamentados en las que resulten más convincentes y conducentes para dictar una decisión justa y adecuada, tal como fue hecho en la especie;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por los recurrentes de que la sentencia impugnada incurrió en una contradicción al anular la decisión de primer grado pero sin hacer constar que acogía en cuanto al fondo los recursos de apelación interpuestos sobre la misma, luego de examinar el dispositivo de la sentencia impugnada no se observa tal contradicción, puesto que si bien es cierto que en la parte sexta de dicho dispositivo fue declarada la nulidad de la sentencia de jurisdicción original dictada en fecha 24 de julio de 2009, por insuficiencia de motivos y por violaciones del debido proceso derivadas del artículo 69 de la Constitución, no menos cierto es, que en virtud de la facultad de avocación y del efecto devolutivo, motivado ésto por la impulsión del proceso de las partes, el Tribunal Superior de Tierras procedió a conocer en toda su extensión sobre el fondo de la litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, originalmente intentada por los hoy recurrentes y tras la instrucción de este proceso procedió a rechazar dicha litis en todas sus partes, lo que evidentemente implica que sus pretensiones en grado de apelación no fueron acogidas, sino rechazadas, puesto que los medios de defensa articulados en el mismo giraban en torno al fondo de la demanda inicial; lo que indica, que el alegado vicio de contradicción en el dispositivo de la sentencia impugnada carece de fundamento por lo que debe ser rechazado, como también se rechaza el medio que se examina por improcedente y mal fundado;

Considerando, que por último, en el cuarto medio de casación los recurrentes alegan que la sentencia impugnada incurrió en la violación del artículo 35 de la Ley de Registro Inmobiliario así como los artículos 11 y siguientes del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras, que establece que la terna de los jueces que han conocido e instruido un asunto son los únicos que deben fallarlo, lo que no fue cumplido en la especie, ya que la terna de jueces con la cual el asunto quedó en estado de recibir fallo estuvo integrada por los jueces Néctor de Jesús Thomas Báez, Virginia Concepción de Pelletier y Pilar Jiménez Ortiz, presidida por el primero, mientras que

en la terna que falló el caso aparecen dos juezas que no formaban parte de la anterior como lo fueron las magistradas Catalina Ferreras Cuevas y Luznelda Solís Taveras, con lo que se viola el indicado artículo 35, sobretodo porque los dos jueces que fueron sustituidos en dicha terna no han sido trasladados, ni inhabilitados, ni han renunciado, ni destituidos, como tampoco se han inhibido del caso, lo que al no ser observado en la especie conduce a que la sentencia impugnada resulte ilegal al no ser dictada ni suscrita por los jueces que instruyeron y conocieron originalmente del proceso;

Considerando, que al examinar este alegato y tras comprobar las formalidades de procedimiento, seguidas en la sentencia impugnada, para integrar la terna de jueces para el conocimiento y decisión del presente caso, se puede advertir que el planteamiento expuesto por los hoy recurrentes para pretender invalidar dicha sentencia carece de asidero jurídico, ya que en la parte general de la misma constan los distintos autos emitidos por el Presidente del Tribunal Superior de Tierras, tanto para constituir la terna original de jueces que debía conocer y fallar dicho proceso, así como para designar los jueces sustitutos de dicha terna original, explicándose en cada caso las razones por las que procedía dicha sustitución; que al ser esta una facultad expresamente atribuida al Presidente del Tribunal Superior de Tierras por el indicado articulo 35 y habiéndose comprobado que en la especie se dictaron los autos correspondientes para validar estas sustituciones en el conocimiento y fallo del presente caso, resulta evidente que no se violaron las disposiciones legales relativas a este aspecto, por tales razones esta Tercera Sala entiende que el medio examinado debe ser rechazado, como también procede rechazar el presente recurso de casación por ser improcedente y mal fundado;

En cuanto a la intervención voluntaria del Banco del Progreso Dominicano, S. A., en su calidad de continuador jurídico del Banco Metropolitano, S. A.

Considerando, que antes de pronunciar el dispositivo de la presente sentencia esta Tercera Sala entiende procedente referirse a la instancia de intervención voluntaria que figura en el expediente que nos ocupa, suscrita por los abogados Licdos. Salvador Catrain y Tulio Mella, en representación de la interviniente voluntaria, Banco Dominicano del Progreso, S. A., en la que se alega en síntesis lo siguiente: "Que la Parcela núm. 67-B-164 DC 11/3ra. Parte de Higüey, perteneciente en principio a los señores Julio Rolffot y Arnulfo Rolffot, pasó a ser propiedad de la exponente debido al incumplimiento de pago de los referidos señores, quienes dieron en garantía hipotecaria la indicada parcela, resultando luego por efecto del procedimiento de embargo inmobiliario adjudicataria y titular de derechos y por tanto entiende que tiene la condición de tercer adquiriente de buena fe, elemento éste que no fue considerado por el tribunal al anular la parcela de su propiedad";

Considerando, que se advierte que la hoy interviniente fue parte recurrente en la sentencia objeto de este recurso, sin embargo, no consta en los documentos depositados ante esta Tercera Sala que haya recurrido en casación la sentencia que ha sido objeto de examen, por ende, entendemos que es de lugar el examen de la presente intervención voluntaria, como accesoria del recurso de casación que nos ocupa;

Considerando, que tras ponderar la intervención de que se trata se advierte que los medios propuestos por la interviniente giran en torno a las mismas causales y argumentos expuestos por los recurrentes en el presente recurso, los cuales ya han sido objeto de examen, por lo que para no reiterar las consideraciones manifestadas por esta Tercera Sala, se procede a extender las mismas como respuesta de rechazo para los alegatos propuestos por la interviniente, con excepción del argumento que la impetrante externa para pretender justificar su intervención, basado en su alegada condición de tercer adquiriente de buena fe de la Parcela núm. 67-B-164 del D. C. 11/3ra. de Higüey y que según la misma no fue tomado en cuenta por el Tribunal Superior de Tierras;

Considerando, que tras ser examinado este aspecto, cabe señalar que el Tribunal Superior de Tierras estableció en su sentencia las conclusiones de esta parte en el proceso, que luego en las motivaciones para justificar el rechazo del recurso de apelación, dicho tribunal unificó los recursos y petitorios que giraban en torno a la nulidad del deslinde de la Parcela núm. 67-B- del D. C 11/3ra parte de Higüey, estableciendo como razonamiento central, el cual a nuestro entender es trascendental para responder dichos recursos, incluyendo el interpuesto por quien figura como interviniente en esta instancia: *"Que los deslindes practicados y que resultaron como Parcelas que iban de la 67-B-162 a la 67-B-172 todos estaban superpuestos sobre la Parcela núm 67-B, la cual se había deslindado*

aproximadamente con tres lustros de anterioridad"; valoración ésta arrojada por el informe técnico emitido por la Dirección General de Mensuras Catastrales, órgano competente para esta investigación, rendido en fecha 2 de marzo de 2007;

Considerando, que a fin de respaldar las consideraciones manifestadas por el tribunal a-quo esta Tercera Sala entiende oportuno establecer lo siguiente: Que el Sistema Registral Dominicano descansa en dos aspectos esenciales: el primero, la especialidad técnica que tiene que ver con la materialidad geodésica catastral, lo que le da la ubicación correspondiente a una designación catastral que permite su individualización; y el segundo, un sistema de registro y publicidad que permite dotar de oponibilidad e imprescriptibilidad los derechos que se inscriben; la combinación de estos aspectos hacen al método tabular de asientos efectivo, en conclusión, cuando cada parcela por estar individualizada se hace sus correspondientes anotaciones en su libro de registro, base del Certificado de Título, tenemos que el sistema de registro se debe corresponder con la certeza y existencia técnica catastral de la parcela;

Considerando, que en consecuencia, cuando existe un Certificado de Título que ampara una parcela sin sustentación técnica, no es posible sostener la protección de aquel que haya adquirido, poco importa que lo haya hecho de buena fe, pues mantener Certificados de Título en esas condiciones, desvirtuaría el sistema de garantías registral y conduciría al quebrantamiento de la seguridad jurídica, ya que se estaría creando situaciones jurídicas sobre objetos que carecen de certeza material;

Considerando, que por tales razones, la base de oponibilidad y publicidad registral tiene sentido, para que a todo aquel que adquiera al amparo del sistema registral, no se le opongan derechos que no estén previamente inscritos, pero, de ésto debe entenderse, que esta confianza y credibilidad del sistema tabular de inscripciones, es a condición de que el inmueble técnicamente no tenga defectos, y que catastralmente exista, dado que lo técnico en esta materia es lo aprensible, ubicable, con una superficie cierta; que cuando no es así y por el contrario, ocurre que la sustentación técnica se superpone en otra previamente existente, entonces no es procedente mantener la protección de operaciones jurídicas pactadas en esas condiciones, como ocurre en la especie, en el caso de los hoy recurrentes y de la interviniente voluntaria y por tales razones no es posible que puedan triunfar en sus pretensiones, sino que, por el contrario, justifica que tal como se ha dicho precedentemente sea rechazado el presente recurso de casación, así como la intervención que comentamos y validar en todas sus partes la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas, lo que aplica en la especie y así ha sido solicitado por la parte co-recurrida El Faro del Este, S. R. L; sin embargo, en cuanto a los co-recurridos Leonte Bernard Pichardo y compartes, esta Tercera Sala entiende que no procede acoger este pedimento, sino que en vista de lo previsto por el numeral 1) del indicado texto y por el hecho de que dichos co-recurridos sucumbieron en sus pedimentos de inadmisibilidad propuestos en contra del recurso principal y de la intervención voluntaria, se considera procedente ordenar que las costas sean compensadas;

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Santo Rijo Castillo y Juan Martínez Castro, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 14 de agosto de 2014, en relación con las Parcelas núms. 67-B, 67 B-7 y 67-B-162 a 67-B-172, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. Parte del municipio de Higüey, provincia de la Altagracia, así como también, las Parcelas derivadas núms. 67-B-162-B; 67-B-165-A; 67-B-165-A-1; 67-B-165-A-2; 67-B-165-B; 67-B-A-1; 67-B-16-2; 67-B-166-A, B, C, D y F; 67-B-167-A, B, C y D; 67-B-168-Refundida; 67-B-171-A y B; 67-B-166-A, B, C y D; 67-B-165-A y sus mejoras, del mismo Distrito Catastral, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a los recurrentes y a la interviniente voluntaria al pago de las costas procesales y las distrae en provecho del Dr. Juan Manuel Pellerano Gómez y Lic. Gregorio G. Rodríguez Alberti, abogado de la parte co-recurrida El Faro del Este, S. R. L; Tercero: Ordena que las costas sean compensadas con respecto a los co-recurridos Leonte Bernard Pichardo y compartes;

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 15 de marzo de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar _Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.