
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 11 de diciembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Paraíso Tropical, S. A., y compartes.

Abogados: Licdos. Rafael Felipe Echavarría y Abraham Manuel Sued Espinal.

Recurridos: Carlos Sánchez Hernández y compartes.

Abogados: Licda. Norca Espaillat Bencosme y Dres. Rafael A. Ureña Fernández y José Abel Deschamps Pimentel.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 18 de enero 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 las sociedades Paraíso Tropical, S. A., Sungolf Desarrollo Inmobiliario, S. A., Punta Perla Caribbean Golf Marina y Spa, S. A. y Yupa, C. por A., debidamente representada por su presidente el señor Ricardo Miranda Miret, domiciliados todos en la Av. Abraham Lincoln núm. 1003, Torre Profesional Biltmore I, suite 705, Ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 11 de diciembre de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Rafael Felipe Echavarría, por sí y por el Lic. Abraham Manuel Sued Espinal, abogados de las compañías recurrentes Paraíso Tropical, S. A., Sungolf Desarrollo Inmobiliario, S. A., Punta Perla Caribbean Golf Marina y Spa, S. A., Yupa, C. por A., y su presidente el señor Ricardo Miranda Miret;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Norca Espaillat Becosme y Rafael A. Ureña Fernández, abogados de los recurridos Carlos Sánchez Hernández, y las empresas Inversiones CCF, SRL., Internacional de Valores, S. R. L., Boreo, S. A. y Adzer Bienes Raíces, 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 29 de enero de 2016, suscrito por los Licdos. Rafael Felipe Echavarría, Abraham Manuel Sued Espinal y Thelma María Felipe Castillo, abogados de las compañías recurrentes y los Intervinientes Voluntarios señores Gustavo Etably Gatto, Valentín Castillo y José Manuel Robles, 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 4 de marzo e 2016, suscrito por la Licda. Norca Espaillat Bencosme y los Dres. Rafael A. Ureña Fernández y José Abel Deschamps Pimentel, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0103403-5, 001-0071771-9 y 047-0059826-3, respectivamente, abogados de los recurridos;

Vista la Resolución núm. 2703-2016, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras,

Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 8 de agosto de 2016, mediante la cual declara el defecto del co-recurrido Gustavo Etably Gatto;

Vista la resolución dictada por la Suprema Corte de Justicia, el 5 de enero de 2012, que acoge la inhibición presentada por el magistrado Robert C. Placencia Alvarez, Juez de esta Sala, la cual contiene el dispositivo siguiente: “Unico: Acoge la inhibición propuesta por el magistrado Robert C. Placencia Alvarez, Juez de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, para integrar la misma en el caso de que se trata”;

Que en fecha 7 de diciembre de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación con las Parcelas núms. 67-B-10, 67-B-18, 67-B-20, 67-B-22-A, 67-B-61-D y 67-B, del Distrito Catastral núm. 11 3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, dictó la sentencia 01872014000178 de fecha 28 de mayo de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara inadmisibles por falta de calidad y falta de interés la litis sobre derechos registrados interpuesta mediante instancia dirigida a este Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, de fecha 15 de septiembre del 2009, suscrita por Noca Josefina Bencosme y José Abel Deschamps Pimentel, abogados actuando en representación de los señores Carlos Sánchez Hernández, Andrés Lietor Martínez y las sociedades de comercio Inversiones CCF, S. A., Chesley Investments, S. A., Internacional de Valores, S. A., Boreo, S. A., Centros Comerciales Dominicanos, S. A. y Adzer Bienes Raíces, S. A., mediante la cual plantea a este tribunal una litis sobre derechos registrados (nulidad y rescisión de contratos de venta de terrenos registrados e interposición de oposición), en relación a las Parcelas núms. 67-B-10, 67-B-20, 67-B-18, 67-B-22-A, 67-B-22-B, 67-B-61-D y 67-B, todas del Distrito Catastral núm. 11/3era., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, en contra de las sociedades de comercio Sungolf Desarrollo Inmobiliario, Paraíso Tropical, S. A., Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa, S. A., Yupa, C. por A. y Ricardo Miranda Miret, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Segundo:** Condena a las partes demandantes Carlos Sánchez Hernández, Andrés Lietor Martínez y las sociedades de comercio Inversiones CCF, S. A., Chesley Investments, S. A., Internacional de Valores, S. A., Boreo, S. A. Centros Comerciales Dominicanos, S. A., Adzer Bienes Raíces, S. A., al pago de las costas del proceso, distrayéndolas a favor y provecho de los abogados Rafael Felipe Echavarría, representante de las partes demandadas y Sergio F. Germán Medrano, representante del interviniente voluntario Gustavo Alejandro Etably Gatto, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; **Tercero:** Ordena el desglose, en manos ya sea de o de los demandante (s) o de los demandado (s), o sus respectivos abogados actuantes, según sea el caso (previa indentificación formal, o en caso de que sean abogados previa presentación de poder especial), de todos los documentos que los mismos hayan depositado en este tribunal mediante inventario y que no hayan sido generados por los órganos de la jurisdicción inmobiliaria, advirtiendo que todas las piezas reposan en fotocopias”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Sánchez Hernández y las sociedades Inversiones CCF, S. R. L., Internacional de Valores, SRL., Boreo, SRL. Y Adzer Bienes Raíces, S. A., mediante instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en fecha 24 de julio de 2014, en contra de la sentencia núm. 01872014000178, dictada en fecha 28 de mayo del año 2014, por el Tribunal antes indicado, con relación a las Parcelas núms. 67-B-10, 67-B-18, 67-B-20, 67-B-22-A, 67-B-61-D y 67-B, del Distrito Catastral núm. 11 3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge en parte, el indicado recurso de apelación, revoca en todas sus partes la sentencia impugnada, y en consecuencia, declara que los demandantes originales, señores Carlos Sánchez Hernández y las sociedades Inversiones CCF, S. R. L., Internacional de Valores, SRL., Boreo, SRL. y Adzer Bienes Raíces, S. A., si tienen calidad e interés para actuar en la litis sobre derechos registrados en nulidad y rescisión de contratos de venta de terrenos registrados e interposición de oposición, que

interpusieron mediante instancia depositada en fecha 15 de septiembre de 2009, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en contra de las sociedades Paraíso Tropical, S. A. Sungolf Desarrollo Inmobiliario, S. A., Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa., Yupa, C. por A. y Ricardo Miranda Miret, en relación con las parcelas arriba indicadas; **Tercero:** Condena a las sociedades Paraíso Tropical, S. A. Sungolf Desarrollo Inmobiliario, S. A., Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa., Yupa, C. por A., Ricardo Miranda Miret y Gustavo A. Etably Gatto, partes recurridas que sucumben, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de la Licda. Norca Espaillat Bencosme y de los Dres. José Abel Deschamps y Rafael A. Ureña Fernández, abogados que afirman oportunamente haberlas avanzado en su mayor parte; **Cuarto:** Ordena a la secretaría general de este Tribunal Superior que, una vez que esta sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, remita la presente decisión, conjuntamente con el expediente en cuestión, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, para que continúe con el conocimiento y decisión de la demanda original de la cual está apoderado (litis sobre derechos registrados en nulidad y rescisión de contratos de venta de terrenos e interposición de oposición); **Quinto:** Ordena a la secretaria general de este Tribunal Superior que proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince días”;

Considerando, que las compañías recurrentes proponen como medios para sustentar su recurso, los siguientes: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos que conlleva a la violación de la inmutabilidad del proceso y ésta a su vez a violación del artículo 1351 del Código Civil sobre la relatividad de la cosa juzgada; **Segundo Medio:** Violación al artículo 90, párrafo II, artículos 89 y 91 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; **Tercer Medio:** Violación del principio II de la Ley 108-05, principio V de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario; **Cuarto Medio:** Violación a los artículos 44 y siguientes de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978; **Quinto Medio:** Violación de los artículos 149 y 150 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, en vista de que el Tribunal Superior de Tierras había pronunciado el defecto en contra de la parte recurrente y la recurrida había concluido al fondo, aperturando de nuevo el proceso sin haber habido debate por efectuar la parte recurrente; **Sexto Medio:** Violación al artículo 69, numeral 10 de la Constitución de la República sobre el debido proceso de ley;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y para una mejor comprensión del caso de que se trata se hace preciso señalar lo siguiente: “a) Que en fecha 15 de septiembre de 2009, los señores Carlos Sánchez Hernández y Andrés Lictor Martínez, introdujeron por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey una Litis sobre Derechos Registrados, en nulidad y rescisión de contratos de venta de terrenos e interposición de oposición, evacuando dicho tribunal la Decisión núm. 2010000213 de fecha 22 de marzo de año 2010; b) Que la sentencia anteriormente indicada fue recurrida en apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la cual emitió la sentencia núm. 20155056 de fecha 11 de noviembre de 2010; d) Que en contra de la sentencia antes citada fue interpuesto un recurso de casación, por parte de las sociedades comerciales Paraíso Tropical, S. A. Sungolf Desarrollo Inmobiliario, S. A., Punta Perla Caribbean Golf Marina And Spa, S. A. y Yupa, C. por A., mediante el cual esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia evacuó la sentencia núm. 49, de fecha 30 de enero de 2013, rechazando dicho recurso; E) Que en virtud de esta sentencia, el expediente fue remitido al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, para que siga conociendo la demanda de la cual estaba apoderado, tribunal éste que dictó la sentencia ahora impugnada y cuyo dispositivo ha sido transcrito más arriba; f) Que los señores Carlos Sánchez Hernández y Andrés Lictor Martínez, eran socios y suscriptores de acciones de la entidad de comercio Paraíso Tropical, S. A., así como de las sociedades Inversiones CCF, S.A., Chesley Investments, S. A., Internacional de Valores, S. A., Boreo, S. A. Centros Comerciales Dominicanos, S. A. y Adzer Bienes Raíces, S. A., tal y como lo demuestran la lista de suscriptores y el estado de pago de los Accionistas de la Sociedad Paraíso Tropical, S. A., de fecha 31 de mayo de 2005; g) Que en fecha 14 de septiembre del año 2005, en la ciudad de Madrid, España, fue suscrito un contrato de venta de terrenos en la República Dominicana, entre Inversiones CCF, S. A., representada por el señor Andrés Lictor Martínez y Sungolf Desarrollo Inmobiliario, S. A., representada por el señor Ricardo Miranda Miret, mediante el cual la primera vende a favor de la segunda el inmueble siguiente: “Terrero sitio en la República Dominicana, provincia de La Altagracia, municipio de Higüey, en la zona o paraje denominado Cabeza de Toro, próximo al Aeropuerto Internacional de Punta Cana y colindante con el Hotel Catalonia, de una superficie aproximada de 6,200.000 metros cuadrados con los siguientes linderos: Al

Este, en parte, con el Mar Caribe (Canal de la Mona), y en otra parte, con el lindero Oeste de otras porciones de terreno de la vendedora previamente deslindadas; al Oeste, más terrenos de la vendedora, al Norte, en la mayor parte, con carretera desde el Aeropuerto de Punta Cana que conduce a Cabeza de Toro (y que en parte lo separa del Hotel Catalonia), y en otra parte, con el lindero Sur de otra porción de terreno de la vendedora; al Sur más terrenos de la vendedora previamente segregado de la finca matriz; al Sur, más terrenos de la vendedora...”; h) Que como parte integral del contrato de compraventa de terreno se estableció el precio, fijándose un calendario de pagos hasta completar la suma de Doscientos Cuarenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$240,000.000.00), en los plazos y modalidades descritos en el mismo, que culminaba con un pago final ascendente a Veinte Millones de Dólares de Estados Unidos de Norteamérica (US\$20,000,000,00), que los sesenta (60) meses de la fecha de aprobación del Máster Plan de Urbanización o en su defecto, en fecha 29 de abril del año 2011; i) Que en fecha 11 de abril del año 2006, fue suscrito un “Contrato de Venta de Acciones con pago aplazado”, entre inversiones CCF, S. A., representada por el señor Ángel Sánchez Hernandez y Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa, S. A., representada por el señor Ricardo Miranda Mirel, mediante el cual la primera vende a favor de la última la totalidad de 899,994 acciones emitidas a su favor por la sociedad Paraíso Tropical, S. A.; j) Que en el preámbulo del contrato antes citado consta que, Paraíso Tropical, S. A. es la propietaria del inmueble con una extensión superficial de 7,471.300 metros cuadrados dentro de la parcela anteriormente citada; k) Que según consta en el Registro de Títulos núm. 86-52, Paraíso Tropical, S. A. es propietaria de la Parcela núm. 67-B-22-A, del Distrito Catastral núm. 11/3 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, con una extensión superficial de 75 h., 59 A., 39 Ca., y en ese mismo Certificado de Título consta, además que dicha parcela colinda, al Sur con la Parcela núm. 67-B-20, que también es propiedad de Paraíso Tropical, S. A.”;

Considerando, que en el desarrollo del sexto medio de casación, el cual estudiaremos en primer lugar por tratarse de un aspecto constitucional, los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: a) que el tribunal a-quo violentó el debido proceso de ley consagrado en el numeral 10 del artículo 69 de nuestra Carta Magna al no cumplir con el mismo y proceder a reaperturar un proceso que ya había sido cerrado por haber defectuado la parte recurrente en apelación; b) que igualmente el tribunal a-quo violentó el proceso al establecer que la parte hoy recurrida, demandante inicial, tenía calidad para demandar en justicia sin éstos tener algún derecho registrado ni registrable, condición indispensable para demandar en Litis de Derechos Registrados de acuerdo a los artículos 89, 90 y 91 de la Ley núm. 108-05; c) que así mismo el tribunal a-quo violentó el debido proceso de ley cuando se establece calidad a los hoy recurridos para inscribir oposición por ante el Registro de Títulos del Distrito Judicial de Higüey, en virtud de un contrato cuya nulidad se solicita y el cual nunca se ha registrado en dicho Registro de Título de los asientos de las parcelas que envuelven la presente litis; d) que así mismo el tribunal a-quo violentó el debido proceso al otorgar facultad a la Jurisdicción Inmobiliaria para determinar conflictos relativos a la Asamblea Constitutiva de compañía a transferencia de acciones, de compañía y a nulidad de la misma, así como a nulidad de pignoraciones de acciones, siendo ésto atribuciones de la Jurisdicción Comercial;

Considerando, que el tribunal a-quo, en cuanto a la falta de calidad e interés de los hoy recurridos en el proceso de que se trata, en su fallo expresó lo siguiente: “Que ciertamente ha sido reconocido por la doctrina y la jurisprudencia que la calidad es el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia o el título con el que figura una persona en un procedimiento (casación 2 de junio de 1992; B. J. núm. 977, pág. 673); que en la Jurisdicción Inmobiliaria, la calidad viene dada a una persona por su condición de propietario de un inmueble o por tener un derecho real accesorio inscrito sobre el mismo; por haber sido parte de un acto o contrario, que se pone duda o se cuestiona y por tener algún vínculo con los actos en los cuales fundamenta su demanda; que la Suprema Corte de Justicia Dominicana sostiene, además, que la calidad, en materia de derechos registrados, no solo está derivada de derechos que hayan sido previamente registrados, sino que esta calidad también se puede sustentar cuando los derechos se derivan de convenciones sinalagmáticas o de cualquier acto jurídico, bastante para ello que uno de los contratantes tenga o haya tenido derechos registrados al momento de suscribirse el convenio (ver sentencia de fecha 27 de abril de 2012, Tercera Sala S.C.J.) que el interés, por su parte, consiste en la ventaja de orden pecuniario o moral que importa para una persona el ejercicio de un derecho o acción; que en doctrina es admitido que la calidad y el interés generalmente van de la mano y hasta que es imposible disociar uno del otro, puesto que todo el que tiene interés en el ejercicio de la acción tiene, por lo mismo, calidad y porque

solamente tiene cáliba en ejercer la acción el que tiene un interés directo y personal (ver Tavares H. Froilán, Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano. Séptima Edición 2010, Santo Domingo, R. D. Vol. 1. P. 289; Pérez Méndez, Artagnán, Procedimiento Civil. Cuarta Edición, 2003, Santo Domingo, R. D. Tomo I).”

Considerando, que el tribunal a-quo sigue diciendo: “Que en tales condiciones, al perseguir la parte recurrente (demandante original) la nulidad de contratos y actos jurídicos de los cuales ha sido parte y que envuelven inmuebles registrados que le han pertenecido y cuya reivindicación persigue mediante la acción incoada, este tribunal superior ha arribado a la conclusión de que la calidad y el interés de dicha parte, contrario al criterio del Tribunal de Primer Grado, ha quedado suficientemente establecida, motivos por los cuales entendemos que procede acoger, en parte, el recurso de apelación que nos ocupa y revocar la sentencia impugnada, como se hará constar en el dispositivo de esta sentencia”;

Considerando, que el artículo 69, numeral 10 de la Constitución de la República, establece lo siguiente: “(..).. las normas del debido proceso, se aplicarán a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.”;

Considerando, que para que exista un debido proceso legal, es preciso que quien alega tener un interés de acudir en justicia, pueda hacer valer sus derechos y defender sus intereses en forma ágil, efectiva y sobretodo en condición de igualdad;

Considerando, que conforme lo prevé la Constitución en sus artículos 8 y 69, es deber primario de todo Estado garantizar, de manera eficaz, los derechos fundamentales de las personas;

Considerando, que el tribunal a-quo apoyó su fallo sobre la base de que la decisión emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original, la cual consideró que no se encontraba en estado de recibir fallo sobre el fondo puesto que ni se había instruido suficientemente, ni todas las partes notificadas habían presentado sus conclusiones al fondo de la demanda original;

Considerando, que aún cuando lo establecido en el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil y que fuera mencionado en uno de los considerandos de la sentencia evacuada por el tribunal a-quo, éste confiere a los tribunales o cortes que juzgan en segunda instancia, en ciertos casos y bajo determinadas condiciones, la facultad de resolver del proceso estando tan solo apoderados de la apelación de una sentencia en que el Juez de Primer Grado haya decidido con respecto a un incidente, lo cual constituye una excepción a la regla fundamental del doble grado de jurisdicción y a aquella de que los jueces de la apelación, en virtud del efecto devolutivo de este recurso, solo pueden fallar en la medida en que son apoderados, tal y como expresó el tribunal a-quo, en su fallo;

Considerando, que contrario a lo expresado por los recurrentes en su sexto medio de casación, esta Tercera Sala entiende que, según los planteamientos hechos por dicho tribunal en los considerandos que sustentan su decisión, ninguna de sus motivaciones implican la violación al debido proceso de ley, en razón de que con su decisión el tribunal a-quo, lejos de violentar el proceso de ley, buscaba garantizar el derecho a una tutela judicial efectiva y lograr una decisión jurisdiccional oportuna con arreglo a la ley a aquellas partes cuyas conclusiones no fueron debidamente ponderadas o no tuvieron la oportunidad de presentarlas, a fin de que el resultado de dicha decisión del tribunal de jurisdicción original fuera acorde al debido proceso;

Considerando, que en cuanto a la reapertura del proceso, por parte de los recurrentes, expresada por el tribunal a-quo en su decisión, vale la pena mencionar que en nuestra jurisprudencia ha quedado plasmado que: “La reapertura de debates es una facultad atribuida a los jueces, de la que estos, hacen uso cuando estiman necesario y conveniente para el mejor esclarecimiento de la verdad.” (SCJ, Primera Sala, 20 de febrero de 2013, núm. 49, B. J. 1227); que en el caso de que se trata los jueces del tribunal a-quo tenían la facultad inherente para garantizar los derechos de las partes, de ordenar si así lo consideraban, la reapertura del proceso a fin de esclarecer el caso, escapando con ésto a la censura en casación;

Considerando, que en la relativo a lo expresado por los recurrentes, respecto a que el tribunal a-quo violentó el debido proceso al otorgar facultad a la Jurisdicción Inmobiliaria para determinar conflictos relativos a la Asamblea Constitutiva de compañía a transferencia de acciones de compañía y a nulidad de la misma, así como a nulidad de pignoraciones de acciones, es necesario distinguir, como se advierte del fallo atacado, que el principal punto en

cuestión versó sobre la revocación de la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original que había declarado inadmisibles la litis por falta de calidad e interés de los demandantes y la reapertura del proceso en el entendido de que el tribunal a-quo ha considerado que dichos demandados si tenían calidad e interés para accionar en justicia; que conforme sentencia emitida por esta Tercera Sala en fecha 30 de enero del 2013 ya se había determinado la competencia de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer y decidir sobre la demanda incoada en fecha 15 de septiembre del 2009 por los señores Carlos Sánchez Hernández y compartes, en nulidad y rescisión del contrato de compraventa de fecha 14 de septiembre del 2005, suscrito en la ciudad de Madrid, España, por lo que el tribunal a-quo tampoco violentó de ningún modo, el debido proceso en cuanto a este aspecto planteado; en consecuencia, el sexto medio que se invoca carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que del desarrollo del primer, segundo, tercero, cuarto y quinto medios de casación, los cuales se reúnen por su similitud, para el estudio y posterior solución que se le dará al presente caso, los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente; a) que la sentencia núm. 2010-000213 de fecha 22 de marzo de 2010, evacuada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, solo fue recurrida por los señores Carlos Sánchez, las compañías Inversiones CCF, S.R.L., Internacional de Valores, S.R.L. y Adzer Bienes Raíces, S. A. no así, por Andrés Lietor Martínez y las compañías Boreo, S.R.L., Chesley Investments, S. A., Centros Comerciales Dominicanos, S. A., por lo que la sentencia de Primer Grado, en cuanto al señor Andrés Lietor Martínez y las compañías Boreo S.R.L., Chesley Investment, S. A. y Centros Comerciales Dominicanos, S. A., adquirió la autoridad de la cosa juzgada; que el tribunal a-quo incurrió en la violación del principio de la inmutabilidad de la demanda inicial, que dio origen a la presente litis, porque ordenó en su decisión continuar dicha litis sin actores principales de la demanda que originó dicho litigio; b) que dicha decisión desconoció el principio de la autoridad de la cosa juzgada consagrada en el artículo 1351 del Código Civil; c) que el tribunal a-quo con su decisión desnaturalizó los hechos que dieron origen a la presente litis de derechos registrados, al ordenar la devolución del expediente a Higüey para continuar el conocimiento y decisión de la litis, sin la participación de los demandantes originales; c) que el tribunal a-quo incurrió en la violación a los artículos 90, párrafo II, 89 y 91 de la Ley núm. 108-05, al revocar la decisión de Primer Grado; d) que al violentar el tribunal a-quo el principio segundo de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, por vía de consecuencia, violentó el Principio V de la misma ley, que establece que, en relación con el derecho registrado, ningún acuerdo entre partes está por encima de la Ley de Registro Inmobiliario; que el tribunal a-quo violentó los principios antes citados al otorgar en la sentencia recurrida una supuesta calidad a la parte recurrida y establecer que tienen calidad para interponer oposición obviamente que dicho Tribunal Superior de Tierras está desconociendo el Principio V y el Principio II de la Legislación Inmobiliaria, ésto así por la falta de calidad por no tener derecho registrado la parte recurrida; e) que el tribunal a-quo violó las disposiciones anteriormente expuestas, en vista de que el Tribunal de Primer Grado, como juez del fondo, analizó correctamente y ponderó si la parte demandante inicial tenían o no calidad para demandar en justicia comprobándose que los mismos no poseen derecho para demandar en justicia comprobándose que los mismos no poseen derecho registrado ni registrable de los inmuebles de que se tratan y que por demás los petitorios requeridos por ellos en su demanda inicial, lo cual lo repitieron ante la corte, son de cumplimiento imposible por ante el Registro de Títulos de Higüey; f) que al tribunal a-quo reaperturar el proceso, después de haber sido pronunciado el defecto en contra de la parte recurrente en apelación, violentó las disposiciones legales anteriormente señaladas, máxime, que en el caso de la especie, no se produjo ningún debate efectuado por la parte recurrente;

Considerando, que el Tribunal a-quo establece en el considerando de la pág. 82 en su parte infine que: "...si bien es cierto que la facultad de avocación tiene como objeto impedir que el asunto vuelva a primera instancia a fin de evitar dilaciones inútiles resulta que en la especie el pleito no se halla en estado de recibir fallo sobre el fondo, puesto que, a juicio de este Tribunal Superior, ni se ha instruido suficientemente, ni todas las partes instanciadas han presentado conclusiones sobre el fondo de la demanda original, motivos por los cuales, sin ponderar las conclusiones planteadas sobre el fondo de la litis original, ni demás aspectos relativos a esta, habrá de devolverse el expediente por ante el Tribunal de Primer Grado, para que conozca y decida sobre la demanda original de que está apoderado, como se indicara en el dispositivo de esta sentencia.";

Considerando, que en relación a lo transcrito anteriormente, es preciso señalar que el tribunal de jurisdicción original, en su decisión, declaró inadmisibile la demanda para el cual fue apoderado, en razón de que consideró, que existía falta de calidad y falta de interés de la parte demandante; que, sin embargo, el Tribunal Superior de Tierras pudo comprobar que los recurrentes originales, los cuales solicitaban la nulidad de contratos y actos jurídicos, de los cuales habían sido parte en el proceso correspondiente a inmuebles registrados que le han pertenecido y cuya reivindicación es lo que persiguen mediante la acción incoada, a juicio de dicho tribunal a-quo, éste llegó a la conclusión de que, contrario a lo planteado por el tribunal de jurisdicción original, las partes anteriormente mencionadas, ciertamente sí tenían calidad e interés para accionar en justicia respecto del inmueble de que se trata;

Considerando, que siendo ésto así, al comprobar el tribunal a-quo la calidad e interés de que estaba revestida dicha parte, ha quedado implícito que es evidente que al Tribunal de Jurisdicción Original al declarar inadmisibile la demanda por falta de calidad e interés, no ponderó debidamente las conclusiones que les fueran planteadas por las partes, ni los demás aspectos que la envolvían, por lo que, mal hubiese sido la actuación del tribunal a-quo de acoger los pedimentos que no fueron judicializados en primer grado;

Considerando, que contrario a lo planteado por los recurrentes de que el tribunal a-quo desnaturalizó los hechos que dieron origen a la litis para el cual fue apoderado, al ordenar la devolución del expediente para ser conocido nueva vez por ante el Tribunal de Jurisdicción Original, mas bien con dicha decisión el tribunal garantizó el debido proceso y la tutela efectiva de la cual están revestidas las partes, dando la oportunidad de que le sean ponderados sus alegatos, los cuales no le habían sido tomados en cuenta por dicho Tribunal de Jurisdicción Original;

Considerando, que es necesario que para cumplir con los estamentos legales de nuestra legislación, a fin de garantizar el debido proceso y la tutela judicial efectiva tal y como lo establece la sentencia impugnada, que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original conozca íntegramente el caso en cuestión a fin de que prevalezca el derecho que le confiere a las partes;

Considerando, que en cuanto a la alegada autoridad de la cosa juzgada invocada por los actuales recurrentes, en ninguna de las fases anteriores del proceso dichos recurrentes han hecho referencia a ello tal y como se comprueba del estudio de la sentencia hoy impugnada por lo que nos encontramos imposibilitados de ser apreciados por esta Corte de Casación; en consecuencia, y por lo planteado en considerandos anteriormente transcritos, los medios primero, segundo, tercero y cuarto de casación invocados por los recurrentes carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que del estudio del fallo impugnado hemos podido evidenciar que al fallar como lo hizo, el tribunal a-quo lo hizo de manera correcta, por lo que los medios de casación que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados y como consecuencia de ello, el recurso de casación a que se contrae el presente fallo debe ser rechazado;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por las sociedades Paraíso Tropical, S. A. y Sungolf Desarrollo Inmobiliario, S. A., Punta Perla Caribbean Golf Marina y Spa, S. A., Yupa, C. por A. y su presidente el señor Ricardo Miranda Miret, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 11 de diciembre de 2015, en relación a las Parcelas núms. 67-B-10, 67-B-20, 67-B-18, 67-B-22-A, 67-B-22-B, 67-B-61-D y 67-B, del Distrito Catastral núm. 11/3 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo dispositivo aparece copiado en parte anterior al presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento;

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 18 de enero de 2017, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín. Mercedes A.

Minervino, 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.