
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 3 de febrero de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Carlos Sánchez Hernández y compartes.

Abogados: Dr. José Abel Deschamps Pimentel y Licda. Norca Espaillat Bencosme.

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

Abogados: Dr. Sergio F. Germán Medrano y Lic. Rafael Felipe Echavarría.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 10 de mayo 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 Carlos Sánchez Hernández, de nacionalidad española, mayor de edad, Documento Nacional de Identidad Español (DNI) núm. 23643947Q, domiciliado y residente en la calle Goya núm. 15, de Madrid, España; Inversiones CCF, S. A., sociedad comercial, organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyentes núm. 1-30-00756-1, Registro Mercantil núm. 21763SD, emitido en fecha 23 de junio de 2003, y modificado en fecha 21 de abril del año 2014, con domicilio social en la calle El Recodo núm. 4, Edif. Torre Boreo, Apto. 14, del sector Bella Vista; Internacional de Valores, S. A., sociedad comercial, organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyentes núm. 1-24-02953-8, Registro Mercantil núm. 9687SD, Matriculada en fecha 16 de septiembre del año 2002 y modificado en fecha 21 de abril del año 2014, con domicilio social en la calle El Recodo núm. 4, Edif. Torre Boreo, Apto. 14, del Sector Bella Vista; Adzer Bienes Raíces, S. A., sociedad comercial, organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyentes núm. 1-30-24989-1, Registro Mercantil núm. 39836SD, Matriculada en fecha 6 de febrero del año 2008, con domicilio social en la calle El Recodo núm. 4, Edif. Torre Boreo, Apto. 14, del Sector Bella Vista y Boreo, S. R. L., sociedad comercial, organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyentes núm. 1-30-22441-2, Registro Mercantil núm. 38159SD, Matriculada en la Cámara de comercio y Producción de Santo Domingo en fecha 4 de noviembre del 2005 y modificado en fecha 12 de febrero del año 2014, con domicilio social en la calle El Recodo núm. 4, Edif. Torre Boreo, Apto. 14, del Sector Bella Vista, representadas por su Gerente, el Sr. Ángel Sánchez Arenas, de nacionalidad española, mayor de edad, Pasaporte Español núm. AAF436317, domiciliado y residente en la calle El Recodo núm. 4, Edif. Torre Boreo, Unidad 10-B, del sector Bella Vista, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 3 de febrero 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 a la Licda. Norca Espaillat Bencosme, abogada de los recurrentes;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Rafael Felipe Echavarría, abogado de los recurridos Paraíso Tropical, S. A., Sungolf Desarrollo Inmobiliario, S. A., Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa, Yupa, C. por A. y Ricardo Miranda Miret;

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 20 de marzo de 2015, suscrito por la Licda. Norca Espaillat Bencosme y el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0103503-5 y 047-0059826-3, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 8 de abril de 2015, suscrito por el Dr. Sergio F. Germán Medrano, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0084311-9, abogado del recurrido Gustavo Alejandro Etably Gatto;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 10 de abril de 2015, suscrito por los Licdos. Rafael Felipe Echavarría, Abraham Manuel Sued Espinal y Thelma María Felipe Castillo, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0084311-9, abogados de los recurridos Paraíso Tropical, S. A., Sungolf Desarrollo Inmobiliario, S. A., Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa, Yupa, C. por A. y Ricardo Miranda Miret;

Visto la Resolución núm. 3429-2015 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 21 de septiembre de 2015, mediante la cual declara el defecto de los co-recurridos Valentín Castillo y José Manuel Robles;

Que en fecha 24 de febrero de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

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

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 demanda en nulidad y rescisión de contratos de venta de terrenos registrados e interposición de oposición a transferencias, en relación a las Parcelas números 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 número 11/Tercera, del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, dictó en fecha 28 de mayo de 2014, su Sentencia número 01872014000178, 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 Higüey, de fecha 15 de septiembre del 2009, suscrita por Norca Josefina Espaillat 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 plantean 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 números 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. 11/3ra. 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 y por los motivos expuesto en el cuerpo de esa 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., y 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 avanzando en su mayor parte; **Tercero:** Ordena el desglose, en manos ya sea, de o de los demandante (s) o del o de los demandado (s), o sus respectivos abogados actuantes según sea el caso, (previa identificación formal, o en caso de que sean abogados previa presentación de poder especial), de todos los documentos que los mismos hayan depositado en éste tribunal mediante inventarios y que no hayan sido generados por los órganos de la jurisdicción inmobiliario, advirtiendo que todas las piezas reposan en fotocopias; **Comuníquese:** A las partes, a la Dirección Regional de Mensura Catastral y al Registro de Títulos del Departamento de Higüey, para fines de cancelación de la inscripción de litis originada de conformidad con las disposiciones de los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Sánchez Hernández y la empresas Inversiones CCF, S. A., Internacional de Valores, S. A., Boreo, S.R. L., y Adzer Bienes Raíces, S. A., por haber sido interpuesto en tiempo hábil y con sujeción a las formalidades procesales vigente; **Segundo:** Rechaza las solicitudes de peritaje y comparecencia personal de las partes, hecha por las partes recurrentes, por considerarlas extemporánea; **Tercero:** Ordena la continuación del proceso y fija para el día 7 de abril de 2015, a las 9:00 a. m., la audiencia para que las partes presenten sus conclusiones sobre el recurso de que se trata; **Cuarto:** Quedan citadas por audiencia, las partes representadas en la lectura de la presente decisión”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación los siguientes medios: **“Primer Medio:** 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, 4 y 10 de la Constitución de la República, violación a los principios fundamentales del debido proceso relativos a la igualdad de todos ante la ley, igualdad entre las partes en el proceso, el derecho al recurso efectivo, motivación de las decisiones, legalidad de la prueba, razonabilidad y la seguridad jurídica; **Segundo Medio:** Desconocimiento de la teoría general de la prueba, violación a los artículos 1315 del Código Civil Dominicano, 84 y 87 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, 60 de la Ley número 834 del 15 de julio de 1978, y 302 del Código de Procedimiento Civil; **Tercer Medio:** Falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, y violación a los artículos 44 al 49, y 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, y 71 de la Ley número 108-05 de Registro Inmobiliario; **Cuarto Medio:** Violación al artículo 35 de la Ley número 108-05 de Registro Inmobiliario, de los artículos 11 y siguientes del Reglamento de los Tribunales de Tierras y de Jurisdicción Original, que establece que los jueces que han conocido e instruido el asunto son los únicos que deben fallarlo”;

En cuando a la admisibilidad del recurso

Considerando, que a la admisibilidad del recurso de casación se opone en su memorial de defensa el co-recurrido, señor Gustavo Alejandro Etably Gatto, fundado el mismo, en que el recurso de casación es inadmisibile por “ser la sentencia impugnada preparatoria”; asimismo, con el mismo fundamento se oponen en su memorial de defensa, los co-recurridos, Ricardo Miranda Miret, Paraíso Tropical, S. A., Sungolf Desarrollo Inmobiliario, S. A., Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa, y Yupa, C. por A.;

Considerando, que de conformidad con la parte in fine del Párrafo II del artículo 5 de la Ley de Procedimiento de Casación, modificado por la Ley número 491-08, “no podrá interponerse el recurso de casación, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra, las sentencias preparatorias ni las que dispongan medidas conservatorias o cautelares, sino conjuntamente con la sentencia definitiva, pero la ejecución de aquéllas, aunque fuere voluntaria, no es oponible como medio de inadmisión”;

Considerando, que la sentencia recurrida en casación, rechazó la solicitud de peritaje y comparecencia personal de las partes, ordenó continuar el proceso y fijó para el día 7 de abril de 2015, a las 9:00 a. m., la audiencia para que las partes presenten sus conclusiones sobre el recurso de que se trata;

Considerando, que es importante señalar, que las sentencias interlocutorias como las preparatorias se

diferencian, sobre todo, por la naturaleza de las interlocutorias que es el prejuzgar el fondo, susceptible de recursos, mientras que las preparatorias son dictadas para la sustentación de la causa y procuran colocar el expediente en condiciones de fallo; que en la especie, cuando el Tribunal a-quo rechazó la solicitud de peritaje y la comparecencia personal de las partes, tales decisiones se consideran interlocutorias porque la negativa del juez prejuzga el fondo, y cuando ordenó continuar el proceso y fija audiencia para conocer el fondo del recurso de apelación, supone una decisión preparatoria, pues el juez no se desapoderó del proceso; pero, al contener la sentencia impugnada puntos definitivos y puntos preparatorios, y estos estar íntimamente ligados, puesto que el rechazo de la medida por extemporánea con la etapa procesal cursada, implícitamente se trató del sobreseimiento de la misma, para dar paso a la continuidad del proceso; por tanto la sentencia impugnada tiene un carácter mixto, susceptible del recurso de casación, contrario a lo alegado por dichos co-recurridos; por lo que procede desestimar la inadmisibilidad del presente recurso, y pasar a conocer el mismo;

En cuando al fondo del recurso

Considerando, que en el desarrollo de los medios primero y segundo propuestos, los cuales se examinan reunidos por convenir a la solución del asunto, los recurrentes exponen, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo rechazó las medidas solicitadas por los recurrentes en cuanto al pedimento de un peritaje y comparecencia de las partes, bajo el fundamento de que no estaba apoderado del fondo del asunto, lo que dejó a los recurrentes desprovistos de presentar sus medios probatorios, violando así el derecho de defensa de los mismos, seguridad jurídica y de igualdad, al negar al medida probatoria”; asimismo indicó, “ que una causa de la inadmisibilidad de la litis fue que el contrato de venta, versa sobre una porción de terrenos inexistente, por no contener el contrato celebrado en España, en cuales parcelas se encuentra ubicada la porción de terreno vendida, en cuanto a que el contrato no establece la designación catastral de la porción vendida;

Considerando, que el asunto gira en torno a una demanda en nulidad y rescisión de contratos de venta de terrenos registrados e interposición de oposición a trasferencias, en relación a las Parcelas números 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 número 11/Tercera, del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, interpuesta por los actuales recurrentes, señor Carlos Sánchez Hernández, y las sociedades Inversiones CCF, S. A., Internacional de Valores, S. A., Adzer Bienes Raíces, S. A. y Boreo, S.R.L., por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, cuya decisión se basó únicamente en acoger un medio de inadmisión, declarando inadmisibile la citada demanda por falta de calidad e interés jurídico de dichos recurrentes para demandar en relación a la indicada demanda; que no conforme los actuales recurrentes con tal decisión, interpusieron un recurso de apelación contra la misma;

Considerando, que en la sentencia impugnada consta las conclusiones expuestas por las partes, a lo que se infiere lo siguiente: a) que el señor Carlos Sánchez Hernández, parte recurrente y compartes, expusieron en síntesis, lo siguiente: “primero, que el tribunal ordene un peritaje a los fines de determinar si el inmueble vendido en Madrid, objeto de la litis es el mismo inmueble, parcela y ocupación, tanto en extensión superficial del inmueble como en la designación catastral que son las parcelas que encabezan el recurso de apelación, consistente en un informe técnico o pericial en el lugar de la actual ocupación de Paraíso Tropical, S. A., a los fines de identificación de las citadas parcelas y su referencia al contrato de venta de fecha 14 de septiembre de 2005, y segundo, que por las disposiciones de los artículos 60 y siguientes de la Ley número 834, la comparecencia personal de las partes, señores Ricardo Miranda Miret y Carlos Sánchez Hernández, con la finalidad de que las partes establecieran mediante sus declaraciones, las condiciones del perfeccionamiento del contrato de venta y otros aspectos relativos a la ejecución del mismo, sobre todo, a lo relativo al mecanismo alternativo de los inmuebles adoptados por las partes en el contrato de referencia; b) que sobre tales conclusiones, Paraíso Tropical, S. A., solicitó, que en cuanto al peritaje, fuera rechazada, en virtud de que no estaba en discusión la existencia o no del inmueble físicamente de su correspondiente delimitaciones e identificación, sino la calidad para demandar de la parte recurrente, quien por no tener la misma, sus intensiones fueron declaradas inadmisibles a la luz del artículo 90 de la Ley número 108-05, y en cuanto a la comparecencia de las partes, también que fuera rechazada, no hacen pruebas en materia de tierras, ya que el título y las certificaciones que acreditan, lo mismo se bastan por sí solas; y solicitó la continuidad del proceso, poniendo en mora a todas las partes intervinientes de presentar las

pruebas que haría valer”; c) que las partes intervinientes, señalaron, adherirse a las conclusiones de Paraíso Tropical, S. A.; d) la parte recurrida, señor Gustavo Alejandro Etably Gaito, solicitó, que el tribunal se reservara el fallo sobre la petición hecha por la parte recurrente, pendiente a que se ordenó un peritaje y una comparecencia de las partes, y que en consecuencia, ordenara la continuación de la audiencia para que tanto la parte recurrente como los recurridos, presentaran las respectivas pruebas en apoyo a las pretensiones”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para rechazar las medidas de instrucción solicitadas por el señor Carlos Sánchez Hernández, parte co-recurrente, y ordenar la continuación del proceso, fijando audiencia para tales fines, manifestó, “que la demanda en primer grado fue declarada inadmisibles por falta de calidad de los demandantes, y no fue conocido el fondo del asunto, por lo que el tribunal estaba apoderado de un recurso contra una decisión que declaró a los demandantes inadmisibles en sus pretensiones, por lo que no procedía ordenar las medidas de instrucción solicitadas, en esa etapa procesal, por no estar en discusión el fondo, sino la calidad de las partes demandantes”;

Considerando, que como se advierte en las precedentes motivaciones, el Tribunal a-quo actuó correctamente al rechazar la solicitud de un peritaje y comparecencia de las partes, hecha por la parte recurrente en apelación, en razón de considerarlas extemporáneas, pues no podía el tribunal conocer una medida que no fuera la que facilitara o diera a conocer la calidad de los demandantes originales, hoy recurrentes, ya que el fundamento de las medidas solicitadas, tenían un contexto del fondo de las pretensiones de los recurrentes, y éstos no podían pretender, que luego que fuera declarada en primera instancia su demanda inadmisibles por falta de probar la calidad e interés para demandar la litis de que se trata, al apelar esa decisión, el Tribunal estuviera obligado a priorizar la ponderación de otros aspectos sin examinar el punto inherente a la calidad de los recurrentes; que por el efecto devolutivo de la apelación, el proceso era transportado íntegramente del tribunal de primer grado al de segundo grado, donde vuelven a ser debatidas las mismas cuestiones de hecho y derecho dirimidas por el juez de primer grado, como ha sucedido en la especie, que el recurso estaba limitado prima facie, a que los recurrentes demostraran su calidad para la litis, condicionado así, el objeto del recurso por parte de los recurrentes; por tales razones, el Tribunal a-quo al rechazar las medidas de instrucción por extemporáneas que fueran solicitadas por los recurrentes y fijar la audiencia para continuar con el proceso del recurso, del cual dependía la admisibilidad de los recurrentes en su demanda, lejos de vulnerar el derecho de defensa como alegan erróneamente los recurrentes en los medios analizados, constituyó una aplicación correcta de las normas garantes del debido proceso, pues se deja entrever del indicado fallo, que una vez existan las condiciones que demostraran la calidad de los recurrentes, el Tribunal podía si estimaba de buen derecho, avocar el fondo y ordenar las medidas que se solicitaron, esto debe asumirse por el hecho de que el rechazó fue porque la medida era extemporánea, lo que se ajustaba más bien a un sobreseimiento para que la parte lo volviera a solicitar en la fase procesal adecuada; por tales motivos, procede rechazar los medios analizados;

Considerando, que en el desarrollo del tercer medio propuesto, los recurrentes exponen, en síntesis, lo siguiente: “ que el Tribunal a-quo cambió el sentido de las conclusiones dada en apelación por los actuales recurrentes, cuando le está prohibido a los jueces dar a las conclusiones de las partes un sentido distinto a como fueron presentadas de manera contradictorias, y que además sus decisión contiene una motivación insuficiente y vaga al rechazar las medidas probatorias; como que también la sentencia no fue puesta en las instalaciones del tribunal a los días de haberla dictado, la forma de obtenerla fue por acto de alguacil número 123-2015 del 26 de febrero de 2015”;

Considerando, que el supuesto de que el Tribunal a-quo cambió el sentido de las conclusiones dada en apelación por los actuales recurrentes, se podría verificar, si en el expediente con motivo del presente recurso, se encontrara depositada como pieza que fuera recibida por el Tribunal a-quo, las conclusiones de los recurrentes en apelación, hoy también recurrentes, que pudiera dar cuenta de cuáles fueron sus conclusiones, para así esta Tercera Sala, poder ponderar a plenitud dicho alegato contenido en el presente medio; que además, la sentencia impugnada contiene motivos suficientes, verificado en los medios primero y segundo precedentemente examinados; asimismo, no hay violación alguna si la sentencia fue notificada por acto de alguacil, ya que el objetivo de publicidad de las decisiones es que las partes tomen conocimiento de las mismas, sobre todo cuando

los plazos para interponer los recursos relacionados con las decisiones, comienzan a correr a partir de su notificación, de conformidad con el artículo 71 de la Ley número 108-05 de Registro Inmobiliario; por tales razones, procede también rechazar el tercer medio propuesto;

Considerando, que en el desarrollo del cuarto medio propuesto, los recurrentes exponen, en síntesis, lo siguiente: “que la decisión impugnada fue fallada por una terna del Tribunal-aquo, integrada por los magistrados Federico Amado Chahín Chahín, José Benjamín Rodríguez Carpio y Luis Alberto Adames Mejía, presidida por él primero, pero resulta que la instrucción del caso, la terna que conoció el expediente en fecha 26 de noviembre de 2014, cuando quedó en estado de fallo las medidas probatorias solicitadas, estuvo integrada por los magistrados, José Benjamín Rodríguez Carpio y Luis Alberto Adames Mejía y Lorenzo Salvador Zorrilla Núñez (en sustitución del magistrado José María Vásquez Montero) presidida por el primero, lo que evidencia que la terna que firmó la sentencia impugnada en casación, el magistrado Presidente del Tribunal Superior, Federico Amado Chahín Chahín, quien se autodesignó, y el juez sustituto no ha sido trasladado, ni ha sido inhabilitado, tampoco ha renunciado, ni destituido, como tampoco se inhibió del conocimiento del recurso, nos referimos al magistrado Lorenzo Salvador Zorrilla Núñez, y que el artículo 35 de la Ley número 108-05 de Registro Inmobiliario, dispone las causas en el que el Presidente del Tribunal Superior de Tierras deberá designar otro juez del mismo grado para que concluya el proceso, por lo que en la sentencia impugnada debió figurar el motivo previsto para designar a otro juez”;

Considerando, que conforme lo establecen los artículos 34 y 35 de la Ley número 108-05 de Registro Inmobiliario, “las causas que de acuerdo al derecho común pueden dar motivo a la inhibición o a la recusación de un juez, se aplican igualmente a los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria, y el procedimiento, en caso de inhabilitación, renuncia, destitución o muerte de cualquier juez de la Jurisdicción Inmobiliaria antes de fallar una causa en que hubiese tomado parte, o en caso de hallarse imposibilitado por cualquier otro motivo para conocer de ella, el Presidente del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente debe designar otro juez del mismo grado para que concluya el proceso. Cuando el juez inhabilitado por las razones previstas en el presente artículo sea un juez de Tribunal Superior de Tierras, queda facultada la Suprema Corte de Justicia para designar su sustituto provisional”; asimismo, en cuanto a la composición de las ternas para el conocimiento y fallo de un expediente entre los jueces que componen el Tribunal Superior de Tierras, el artículo 11 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, dispone, que una vez integrada la terna, deberá ser la misma durante todo el proceso de instrucción y fallo del expediente, a lo que su párrafo I, expone, que los jueces que integran la terna no podría ser removidos de la misma más que por las razones de ausencia temporal o definitiva por inhabilitación, renuncia, destitución, muerte, recusación o cualquier otro motivo que le impida el conocimiento del expediente asignado”;

Considerando, que como se observa de los textos precedentemente transcritos, el fundamento de los mismos, es el de la obligación que tiene todo juzgador que después de haber sido establecida su imposibilidad de conocer una causa, por las razones de ausencia temporal o definitiva por inhabilitación, renuncia, destitución, muerte, recusación o cualquier otro motivo que le impida el conocimiento del expediente asignado, no figurar en las deliberaciones y firma de la sentencia; por lo que, si en la especie, el hecho de que en la sentencia impugnada no conste el motivo de sustitución del magistrado José María Vásquez Montero, cuando no se ha podido descartar que el motivo pudiera encontrarse contenido en documentos que reposaban en el expediente del proceso ante los jueces de fondo, en razón, de que de los documentos depositados con motivo del presente recurso, no se encuentra documento alguno o certificación del tribunal que indique que en el expediente de la causa de que se trata, no constaba el motivo de la sustitución del magistrado José María Vásquez Montero, por lo que esta Tercera Sala se encuentra imposibilitado de ponderar el medio analizado, sobre todo cuando la ley no establece como falta que el motivo de sustitución de un juez en un proceso, debe contar de manera expresa en el contenido de la sentencia donde se sustitución a un juez, sin que la sustitución debe constar con un auto previo emitido por el Presidente del Tribunal Superior de Tierras; por tales razones, procede por igual rechazar el medio examinado, y por ende, el recurso de casación;

Considerando, que si bien toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; sin embargo, en la especie, en relación a los

co-recorridos Valentín Castillo y José Manuel Robles no será pronunciada, en virtud de que mediante Resolución número 3429-2015 del 21 de septiembre de 2015, fue pronunciado el defecto en contra de los mismos, que aun sean parte gananciosa en el presente recurso, no pueden ser favorecidos al pago de las costas procesales, y sin necesidad de que conste en el dispositivo de la presente decisión.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Carlos Sánchez Hernández y las sociedades comerciales: Inversiones CCF, S. A., Internacional de Valores, S. A., Boreo, S. R. L., y Adzer Bienes Raíces, S. A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, dictada el 03 de febrero de 2015, en relación a las Parcelas números 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 número 11/Tercera, del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor de los Licenciados Rafael Felipe Echavarría, Abraham Manuel Sued Espinal y Thelma María Felipe, y del doctor Sergio F. Germán Medrano, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 10 de mayo de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. Cristiana A. Rosario V., 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.