
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 15 de septiembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Gustavo Alejandro Etably Gatto.

Abogado: Dr. Sergio F. Germán Medrano.

Recurridos: Carlos Sánchez Hernández y compartes.

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

TERCERA SALA.

Inadmisibile.

Audiencia pública del 20 de septiembre 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 el señor Gustavo Alejandro Etably Gatto, italiano, mayor de edad, soltero, portador del Pasaporte Italiano núm. Y-4713431, domiciliado y residente en la calle Presidente Masaryk núm. 490, 5to. Piso, Col. Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo C. P. 11,560, Distrito Federal, México, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 15 de septiembre 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 los Licdos. Luis Felipe Echavarría y Abraham Espinal, abogados de Paraíso Tropical, S. A., (interviniente voluntarios) y al Lic. Pablo Lorenzo, abogado de CCF, Internacional de Valores, SRL, Boreo SRL, (Intervinientes Forzosos), y Manuel Martínez (interviniente voluntario);

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Norca Bencosme y el Dr. Rafael A. Ureña Fernández y José Abel Deschamps Pimentel, abogados de los recurridos Carlos Sánchez Hernández, Inversiones CCF, S. A., Internacional de Valores, S. A., Adzer Bienes Raíces, S. A. y Boreo, S. R. L.;

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 28 de enero del 2016, suscrito por Dr. Sergio F. Germán Medrano, cédula de identidad y electoral núm. 001-0084311-9, abogado del recurrente, mediante el cual propone 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 28 de noviembre del 2016, suscrito por los 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;

Visto el auto de fecha 23 de agosto de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Moisés A. Ferrer Landrón y Julio César Reyes José, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 18 de septiembre de 2017, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccion, 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 Álvarez, 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, 5 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, demanda en nulidad y rescisión de contrato 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, 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 núm. 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 Norca 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 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 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. 11/3era., 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. 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 avanzado en su mayor parte; Tercero: Ordena el desglose, en manos ya sea de o de lo demandante (s) o del o de la 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 depositados 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”(sic); b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Ordena la reapertura de los debates del expediente núm. 0154-14-00304, relativo al recurso de apelación interpuesto por Carlos Sánchez Hernández, Inversiones CCF, S.R.L., Internacional de Valores, S.R.L., Adzer Bienes Raíces, S. A. y Boreo, S. R. L., en contra de la sentencia núm. 01872014000178, de fecha 28 de mayo de 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, con relación a la litis sobre derechos registrados en nulidad y rescisión de contrato de venta de terrenos registrados e interposición de oposición, que envuelve las Parcelas núms. 67-B-10, 67-B-18, 67-B-20, 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; **Segundo:** Fija la audiencia para el día veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil quince (2015), a las nueve horas de la mañana (9:00 A. M.), para continuar con el conocimiento del indicado recurso de apelación; **Tercero:** Ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior, que comuniqué la presente decisión a las partes envueltas en el proceso de que se trata y le de publicidad, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días, para su conocimiento y fines de lugar”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer Medio:** Falta de calidad e interés del señor Carlos Sánchez Hernández y las sociedades Inversiones CCF, S.R.L.,

Internacional de Valores, S.R.L., Adzer Bienes Raíces, S. A. y Boreo, S. R. L.; **Segundo Medio:** Falta de calidad e interés de acuerdo al derecho civil; **Tercer Medio:** Falta de calidad e interés de acuerdo al derecho inmobiliario; **Cuarto Medio:** Violación del derecho constitucional de propiedad”;

En cuanto a la solicitud de inadmisibilidad del recurso.

Considerando, que a la admisibilidad del recurso de casación se opone en su memorial de defensa la parte recurrida, fundada en que, “el recurso de casación es inadmisibile por el carácter administrativo del auto recurrido, en aplicación de las disposiciones del artículo 1 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación”;

Considerando, que de la lectura de la sentencia impugnada, se advierte, que la controversia es acerca de una demanda en nulidad y rescisión de contrato 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, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, interpuesta por los señores Carlos Sánchez Hernández, Andrés Lietor Martínez y las sociedades Inversiones, CCF, S. R. L., Chesley Investmensts, S. A., Internacional de Valores, S. R. L., Boreo, S. R. L., Centros Comerciales Dominicanos, S. A., y Adzer Bienes Raíces, S. A., la cual fue declarada inadmisibile por falta de calidad e interés de dichos señores y sociedades; que recurrida en apelación por éstos, actuales recurridos, ante el Tribunal a-quo, y en el curso de dicho recurso fue planteada una solicitud de reapertura del proceso a instancia de los referidos señores y sociedades, bajo el fundamento de que “existían nuevos documentos que reafirmaban la falta de pago del precio del contrato de compraventa por parte del señor Ricardo Miranda Miet y sus empresas, Sungolf Desarrollo Inmobiliario, S. A., Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa”, acogiendo el tribunal dicha reapertura de debates en relación al expediente núm. 0154-14-00304, y asimismo, fijó audiencia para el día 27 de octubre de 2015, a las nueve horas de la mañana, para la continuación del conocimiento del indicado recurso de apelación, decisión que es la impugnada en el presente recurso;

Considerando, que en materia inmobiliaria el recurso de casación contra una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras, estará regido por la Ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto, por disposición del artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; que “la Suprema Corte de Justicia decide como Corte de Casación, si la ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o única instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial. Admite o desestima los medios en que se basa el recurso, pero sin conocer en ningún caso del fondo del asunto”, de conformidad con el artículo 1 de la Ley sobre Procedimiento de la Casación; que en concordancia con este último artículo, el párrafo II, del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de la Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, dispone, “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 el estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto, que la misma es una sentencia previa, en la que el Tribunal a-quo solamente acogió una “solicitud de reapertura de debates” del proceso ventilado en apelación a instancia de la actual parte recurrida, y en la misma decisión “fijó una próxima audiencia para el día 27 de octubre de 2015, para la continuación del conocimiento del recurso de apelación”, decisión que no es susceptible de recursos algunos sino que puede ser cuestionada en el eventual recurso contra la sentencia que estatuye el fondo, es decir, que por constituir una sentencia preparatoria que no prejuzgar el fondo del asunto, al amparo del artículo 452 del Código de Procedimiento Civil, que conceptualiza que la sentencia preparatoria es la dictada sólo para la sustanciación de la causa, y poner el pleito en estado de recibir fallo definitivo, como ocurrió en la especie, que el Tribunal a-quo se limitó a ordenar la reapertura solicitada y fijar audiencia para la continuidad del proceso; en consecuencia, a la vista de lo expuesto, y sobre el alegato de la parte recurrida tras la puesta manifestación de la causa de inadmisión, el presente recurso de casación no puede prosperar por no ejercerlo contra una sentencia definitiva; por tales razones, procede estimar la inadmisibilidad

del presente recurso y declarar inadmisibile el mismo, por ser interpuesto contra una sentencia preparatoria, no permitido a la exigencia del párrafo II, del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de la Casación, sin necesidad de ponderar otro medio de inadmisión propuesto, y ni los medios del presente recurso de casación;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Declara inadmisibile el recurso de casación interpuesto el señor Gustavo Alejandro Etably Gatto, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 15 de septiembre 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. 11/3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae en favor de la Licda. Norca Espaillat Bencosme y los Dres. José Abel Deschamps Pimentel y Rafael A. Ureña Fernández, 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 20 de septiembre de 2017, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.