

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 20 de abril de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Ana María Rubini de Cedeño y compartes.

Abogado: Lic. Stalin Rafael Ciprián Arriaga.

Recurridas: Carmen Obdulia Valdez Martínez Vda. Julián y compartes.

Abogados: Licda. Bianca Thomas y Dr. Néctor de Jesús Thomas Báez.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 20 de febrero de 2019.

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 Sucesores de Luis Conrado Cedeño, señores Ana María Rubini de Cedeño, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1019217-6, domiciliada y residente en la calle Agustín Lara, núm. 42, esq. C, edificio Da Silva, piso 7, del Ensanche Serralles, de esta ciudad; Ing. Dirlei Cedeño Rubini, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1190358-9, domiciliado y residente en la calle Agustín Lara núm. 42, esquina C, edificio Da Silva, piso 7, Ensanche Serralles, de esta ciudad; Rejane Cedeño Rubini, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0785733-6, domiciliada y residente en la calle Miguel Ángel Báez, núm. 3, edificio María Katherine II, apto. 3-B, ensanche Piantini, de esta ciudad y Sybeles Cedeño Rubini, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0894483-6, domiciliada y residente en la calle P, Residencial Amapolas, edificio I, apto. 101, Las Praderas, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 20 de abril de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Stalin Rafael Ciprián Arriaga, abogado de los recurrentes, los señores Ana María Rubini de Cedeño, Ing. Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Bianca Thomas, por sí y por el Dr. Néctor de Jesús Thomas Báez, abogados de los recurridos, los señores Carmen Obdulia Valdez Martínez Vda. Julián, Ana Fulvia Valdez de Yunes y Ninoska Valdez Holguín;

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 18 de agosto de 2016, suscrito por el Dr. Stalin Rafael Ciprián Arriaga, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1530555-9, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de septiembre de 2016, suscrito por el Dr. Néctor de Jesús Thomas Báez, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0066200-6, abogado de los recurridos;

Visto la Resolución núm. 2108-2018, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, el 3 de julio de 2018, mediante la cual declara el defecto de los co-recorridos los señores Luis Oscar Valdez Burgos, Ana Elisa Valdez Burgos, Ana Amelia Valdez de Tejeda, Oscar Valdez Cueto, Adelaida Amelia Valdez Cueto, Miguel Oscar Castro Valdez y Ramón Oscar Valdez Pumarol;

Visto el auto dictado el 12 de diciembre de 2018, por el magistrado Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual se llama, en su indicada calidad al magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, Juez de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, para conocer del recurso de casación de que se trata;

Que en fecha 12 de diciembre de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Moisés A. Ferrer Landrón y Blas Rafael Fernández Gómez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 18 de febrero de 2019, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual se llama a sí mismo, conjuntamente con el magistrado Robert C. Placencia Álvarez, Juez 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. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una Litis sobre Derechos Registrados, (Nulidad de Venta, Nulidad de Resolución, que autoriza los trabajos de deslinde Nulidad de Deslinde y Nulidad de Certificado de Título), en relación con las Parcelas núms. 68-B y 68-B-004-16699, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, dictó la decisión núm. 2016-0291, en fecha 15 de abril de 2016, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Declara buena y válida la litis interpuesta por Luis Conrado Cedeño (hoy sucesores de Luis Conrado Cedeño) en desalojo judicial y suspensión de trabajos contra de San Juan Shopping Center, Glamis S.R.L., Constructora e Inmobiliaria La Altagracia, S. A., el señor Jesús Montano, el señor Roberto Leonel Taveras y el arquitecto Domingo A. García H., el ingeniero José Osiris Núñez y el señor Luis Ramón Francis, todo en relación a la Parcela núm. 68-B-004-16699, por haber sido hecha conforme lo dispone la Ley de Registro Inmobiliario, Ley núm. 108-05 en cuanto a la forma; **Segundo:** En cuanto al fondo rechaza las conclusiones de la parte demandante Luis Conrado Cedeño, hoy sucesores, y en consecuencia la demanda en desalojo judicial y suspensión de trabajos, por falta de pruebas y por los motivos expresados en las motivaciones de ésta sentencia; **Tercero:** Declara buena y válida la litis interpuesta por la sociedad de comercio Inmobiliaria Leonel Taveras, en contra del señor Luis Conrado Cedeño hoy los sucesores de Luis Conrado Cedeño, específicamente nulidad de ventas, nulidad de deslinde sobre las Parcelas núms. 68-B y 68-B-004-16699, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, por haber sido hecha conforme lo dispone la Ley de Registro Inmobiliario, Ley núm. 108-05 en cuanto a la forma; **Cuarto:** En cuanto al fondo: 1. Declara la nulidad del deslinde de la Parcela núm. 68-B-004-16699, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, ya que se comprobó que fue realizado en una posesión que no tenía el señor Luis Conrado Cedeño, al momento de realizarlo y por las motivaciones expuestas en las consideraciones de estas sentencias, consecuentemente, se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, la cancelación del Certificado de Título de la Parcela núm. 68-B-004-16699, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, registrada a nombre del señor Luis Conrado Cedeño; 2. Declara la nulidad absoluta del contrato de compraventa suscrito entre los señores José Antonio Bonilla Atilas y Juan Enrique Boldemora Feliciano, de fecha 7 de enero de 1999 y transcrito en el Registro de Títulos en fecha 8 de enero de 1999, y notariado por el Dr. Amalio Amable Correa Jiménez, por estar viciado de dolo, ya que se comprobó el señor José Antonio Bonilla Atilas, falleció a los 89 años de edad, el día 9 de septiembre del año 1988 a las 9:00 a. m., lo que implica que es imposible que una persona fallecida pueda firmar un contrato de compraventa y porque el vendedor en éste caso

ya no poseía derechos en la Parcela núm. 68, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. parte, de Higüey desde el 15 de marzo de 1976; 3. Declara inexistente el contrato de compraventa suscrito entre los señores Juan E. Boldemora F. y Luis Conrado Cedeño en fecha 24 de febrero de 2000, inscrito en el Registro de Títulos el día 5 de junio de 2000 notariado por el Lic. Francisco Teodoro Castillo, pues, la venta versa sobre un derecho que no existía ni poseía en vendedor a la hora de producirse la venta, consecuentemente ordena al Registrador de Títulos de Higüey, cancelar el asiento registral donde dice que el señor Luis Conrado Cedeño es propietario en la Parcela núm. 68-B, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. parte, de Higüey, ya que se sustenta en un contrato cuyos derechos son inexistentes; **Quinto:** Mantiene con toda su fuerza y vigor las constancias anotadas, certificados de títulos y certificación de acreedor hipotecario que avalan los derechos registrados de las sociedades de comercio y personas siguientes: San Juan Shopping Center, Glamis S.R.L., Constructora e Inmobiliaria La Altagracia, S. A., Sociedad Inmobiliaria Leonel Taveras, S.R.L, Construcciones y Minería Virgen de La Altagracia, Jesús Montano, Roberto Leonel Taveras, Domingo A. García H., José Osiris Núñez, Luis Ramón Francis y Banco Múltiple BHD, en la Parcela núm. 68-B, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. parte, del municipio de Higüey; **Sexto:** Condena a la parte demandada en nulidad de ventas y nulidad de deslinde Luis Conrado Cedeño hoy sus sucesores, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los abogados Tomás Abreu Martínez, Helen Paola Martínez Poueriet, Toribio Antonio Pérez, Víctor Adriano León Morel, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; **Séptimo:** Se ordena el desglose de cada uno de los documentos de éste proceso, a cada parte que los haya depositado previa la presentación del acuse de recibido y el poder de representación en caso de que no sea de forma personal, debiendo la secretaría del tribunal, dejar copia certificada de cada uno de los documentos desglosados y advirtiendo que no podían ser desglosados las documentaciones generadas por órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Octavo:** Conforme a las previsiones del artículo 136 del Reglamento General de los Tribunales Superiores de Tierras y de la Jurisdicción Inmobiliaria, ordena a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Central y al Registro de Títulos de Higüey, la cancelación y levantamiento de las anotaciones preventivas u oposiciones generadas por efecto de las litis refundidas, sobre la Parcela núm. 68-B, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. parte, del municipio de Higüey, por efecto de los procesos contenidos en los expedientes 0184-12-00611, 0184-12-00612 y 0184-13-00106 refundidos en el expediente 0184-12-00611, que afectan los derechos registrados pertenecientes a las siguientes personas: San Juan Shopping Center, Glamis S.R.L., Constructora e Inmobiliaria La Altagracia, S. A., Sociedad Inmobiliaria Leonel Taveras, S.R.L, Construcciones y Minería Virgen de La Altagracia, Jesús Montano, Roberto Leonel Taveras, Domingo G. García H., José Osiris Núñez, Luis Ramón Francis y Banco Múltiple BHD, una vez esta sentencia haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **Noveno:** Esta sentencia es apelable en el plazo de 30 días una vez haya sido notificada conforme lo dispone el artículo 81 de la Ley núm. 108-05; Comuníquese a las partes 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 adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”; **b)** que sobre los recursos de apelación interpuestos contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, dictó la decisión núm. 201600063, en fecha 20 de abril de 2016, objeto del presente recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Primero: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores Ana María Rubini, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, mediante instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en fecha 17 de febrero del año 2015, suscrita por su abogado Lic. Stalin R. Ciprián Arriaga, en contra de la sentencia in-voce dictada por dicho tribunal en fecha 11 de febrero del año 2015, en ocasión de la etapa judicial de los trabajos de deslinde y subdivisión practicados sobre la Parcela núm. 68-B, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; Segundo: En cuanto al fondo, acoge en parte las conclusiones de los recurridos y, en consecuencia, revoca la sentencia impugnada y actuando por propia autoridad y haciendo uso de su facultad de avocación, este tribunal superior estatuye sobre el litigio original de la manera siguiente: a) Declara inadmisibles la intervención voluntaria hecha por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia, en la etapa judicial del deslinde de que se trata, por el señor Luis Conrado Cedeño Castillo y por sus alegados sucesores, señores Ana María Rubini, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, por falta de calidad y de*

interés; b) Aprueba judicialmente los trabajos de deslinde presentados por el agrimensor José Manuel Báez Mueses, Codia ním. 1650, dentro del ámbito de la Parcela ním. 68-B, del Distrito Catastral ním. 11/3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, de los cuales resultó la Parcela ním. 5066520255966, con una superficie de 3,980,016.13 metros cuadrados, ubicada en Macao, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, según los planos aprobados por el Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, en fecha 25 de abril de 2014, parcela resultante que fue sometida a su vez, a trabajos de subdivisión, resultando las parcelas siguientes: Parcela ním. 506640288774, con una superficie de 310,797.38 metros cuadrados; Parcela ním. 506641226498, con una superficie de 18,660.98 metros cuadrados; Parcela ním. 506651213623, con una superficie de 2,287,539.08 metros cuadrados y Parcela ním. 506652798154, con una superficie de 1,353,504.83 metros cuadrados, todas ubicadas en Macao, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, según los planos aprobados también por el Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, en la misma fecha antes señalada (25 de abril de 2014); c) Ordena al Registrador de Títulos de Higüey ejecutar las operaciones siguientes: 1. Cancelar el asiento registral correspondiente a la Constancia Anotada registrada en el Libro ním. 0269, folio 033, Hoja 032, expedida por el Lic. Pablo Miguel Peña Caraballo, en calidad de Registrador de Títulos Ad Hoc de Higüey, en fecha 11 de julio de 2008, para amparar el derecho de propiedad a favor de cada uno de los señores Ana Fulvia Valdez de Yunes, Carmen Obdulia Valdez Martínez, Perla Altagracia Valdez de Vila, Miguel Oscar Castro Valdez, Carmen Luisa Valdez de Miranda, Oscar A. Valdez Rosa, Miguel Oscar Valdez Rosa, Miguel Adolfo Valdez Rosa, Luisa Miguelina Valdez de Caraballo, Luis Oscar Valdez Burgos, Asia Lourdes Valdez Burgos, Elsa Bienvenida Valdez de Cedeño, Ana Elisa Valdez Burgos, Rocio Margarita Valdez Burgos, Francisco Adolfo Valdez Mena, Gustavo Adolfo Valdez Mena, Ninoska Valdez Holguín, Pedro Segundo Valdez Pumarol, Ana Amelia Valdez Pumarol de Tejada, Ramón Oscar Valdez Pumarol, Oscar Valdez Cueto y Adelaida Amelia Valdez Cueto, sobre una porción de terreno con una superficie de 5,670,705.00 metros cuadrados, identificada con la Matrícula 1000001960, dentro del inmueble Parcela ním. 68-B, del Distrito Catastral ním. 11/3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; y 2. Expedir, previo cumplimiento de las formalidades legales establecidas al respecto, los Certificados de Títulos de propiedad resultantes de los trabajos de subdivisión realizados por el Agrimensor José Manuel Báez Mueses, en la parcela antes citada, de la manera siguiente: Parcela ním. 506640288774, con una superficie de 310,797.38 metros cuadrados, ubicada en Macao, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, a favor de Inmobiliaria Leonel Taveras, S.R.L., entidad organizada de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, R.N.C ním. 130463727, con domicilio social en la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia, representada por el señor Roberto Leonel Taveras Salcedo, dominicano, mayor de edad, casado, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral ním. 028-0015647-9, domiciliado y residente en la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia, en ejecución de los Contratos de Venta suscritos en fechas 4 de febrero de 2011 y 4 de marzo de 2011, sobre dos porciones de terreno con una superficie de 177,509.89 y 133,285.89 metros cuadrados, respectivamente, dentro del ámbito de la Parcela ním. 68-B, del Distrito Catastral ním. 11/3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; Parcela ním. 506641226498, con una superficie de 18,660.98 metros cuadrados, ubicada en Macao del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, a favor del señor Ángel Orlando Castillo Castillo, dominicano, mayor de edad, casado, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral ním. 001-0078056-8, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en ejecución del Contrato de Venta suscrito en fecha 26 de noviembre de 2010, sobre una porción de terreno con una superficie de 18,659.90 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela ním. 68-B, del Distrito Catastral ním. 11/3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; y Parcela ním. 506651213623, con una superficie de 2,287,539.08 metros cuadrados, ubicada en Macao, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia y Parcela ním. 506652798154, con una superficie de 1,353,504.83 metros cuadrados, ubicada en Macao, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, a favor de cada uno de los señores y en porcentajes que se precisan a continuación: Carmen Obdulia Valdez Martínez Vda. Julián, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral ním. 001-0074400-2, domiciliada y residente en la Pedro A. Lluberes ním. 301, Santo Domingo. Se trata de un bien propio: 37.5%; Perla Altagracia Valdez de Vila, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral ním. 028-0010415-6, abogada, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, en la César Nicolás Pensón ním. 76. Se trata de un bien propio: 15.6%; Miguel Oscar Castro Valdez, mayor de edad, casado, abogado, portador de la Cédula de Identidad y

Electoral núm. 028-0038886-6, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo. Se trata de un bien propio: 12.5%; Carmen Luisa Valdez de Miranda, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0001946-1, domiciliada y residente en la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia. Se trata de un bien propio: 3.1%; Oscar A. Valdez Rosa, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0076616-0, domiciliado y residente en la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia. Se trata de un bien propio: 0.8%; Miguel Oscar Valdez Rosa, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0040527-2, domiciliado y residente en la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia. Se trata de un bien propio: 0.8%; Miguel Adolfo Valdez Rosa, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0008199-0, domiciliado y residente en la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia. Se trata de un bien propio: 0.8%; Luisa Miguelina Valdez de Caraballo, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0036620-1, domiciliada y residente en la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia. Se trata de un bien propio: 0.8%; Luis Oscar Valdez Burgos, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0094524-5, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. Se trata de un bien propio: 0.6%; Asia Lourdes Valdez Burgos, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0007179-3, domiciliada y residente en la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia. Se trata de un bien propio: 0.6%; Elsa Bienvenida Valdez de Cedeño, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0049925-9, domiciliada y residente en la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia. Se trata de un bien propio: 0.6%; Ana Elisa Valdez Burgos, dominicana, mayor de edad, soltera, ingeniera civil, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0007660-2, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. Se trata de un bien propio: 0.6%; Rocio Margarita Valdez Burgos, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0009970-3, domiciliada y residente en la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia. Se trata de un bien propio: 0.6%; Francisco Adolfo Valdez Mena, dominicano, mayor de edad, casado, médico, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0784799-8, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. Se trata de un bien propio: 3.1%; Gustavo Adolfo Valdez Mena, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0973931-8, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. Se trata de un bien propio 3.1%; Ninoska Valdez Holguín, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0064233-9, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo. Se trata de un bien propio: 3.1%; Ana Fulvia Valdez de Yunes, dominicana, mayor de edad, casada, abogada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0098091-1, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, en la calle Fantino Falco núm. 43, edificio Naco Real, apto. 1-B-N. Se trata de un bien propio: 3.1%; Pedro Segundo Valdez Pumarol, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0022299-0, domiciliado y residente en la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia. Se trata de un bien propio 3.1%; Ana Amelia Valdez Pumarol de Tejeda, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0925923-4, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. Se trata de un bien propio: 3.1%; Ramón Oscar Valdez Pumarol, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0784800-4, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo. Se trata de un bien propio: 3.1%; Oscar Valdez Cueto, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0040525-6, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. Se trata de un bien propio: 1.6%; Adelaida Amelia Valdez Cueto, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0963208-3, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. Se trata de un bien propio: 1.6%. Total 100%; **Tercero:** Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que notifique esta sentencia al Registrador de Títulos de Higüey, conjuntamente con los documentos relativos al deslinde y subdivisión aprobados, para fines de ejecución, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada, así como también para que cancele, si ha lugar, el asiento registral donde se hizo constar la existencia del litigio que se ha puesto fin mediante esta sentencia; **Cuarto:** Ordena también a la secretaria general de este tribunal superior que notifique esta sentencia al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, para fines legales correspondientes; **Quinto:** Ordena también a la secretaria general de este tribunal superior, por último, que publique esta sentencia, 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”;*

Considerando, que los recurrentes proponen como medios que sustentan su recurso los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación al derecho de defensa del recurrente por ende violación al artículo 69 ordinales 2, 4, 7 y 10 de la Constitución Dominicana; **Segundo Medio:** Violación al debido proceso de ley, violación a derechos fundamentales, violación al principio de publicidad del Sistema Torrens y caducidad de instancia por no cumplimiento de los artículos 28, 30, 68, 70 y 73, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y los artículos 38 y siguientes, del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original;

Considerando, que en el primer medio de casación los recurrentes transcriben lo siguiente: “que la sentencia recurrida violenta el artículo 69 ordinales 2, 4, 7 y 10 de la Constitución Dominicana”;

Considerando, que los recurrentes al expresar la afirmación precedentemente citada, no cumplen con la exigencia prevista por el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, que establece que al interponer su recurso el recurrente debe desarrollar los medios en que el mismo se funda; requisito que no se cumple en la especie, por limitarse dichos recurrentes a hacer afirmaciones vagas e imprecisas que no desarrollan ni siquiera de manera sucinta, cuáles fueron las consideraciones manifestadas en dicha sentencia que puedan acarrear este vicio; que por tanto se declara inadmisibles sin mayor examen;

Considerando, que del desarrollo del segundo medio de casación, los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: que el Tribunal a-quo procedió a conocer un expediente incompleto e irregular, ya que en el mismo no se había depositado la constancia correcta de los colindantes, incumpliendo con esto con la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; que el Tribunal a-quo, negó se realizara una inspección cartográfica, que le mostrara la realidad del deslinde en comparación con las demás parcelas y eso constituye una desnaturalización de los hechos y un manejo irregular que pretende ocultar la situación del deslinde, para proceder a la aprobación de un deslinde irregular; que igualmente en el párrafo 22 de la sentencia recurrida, el Tribunal a-quo alega falsamente, que no se probó la calidad ni la filiación, obviando el título y las Actas del Estado Civil, así como la Declaración Sucesoral que consta en el expediente;

Considerando, que el ámbito de lo decidido en la sentencia hoy impugnada y en la fundamentación de los motivos, el Tribunal Superior de Tierras estableció lo siguiente: *“Que sin embargo, los intervinientes no probaron tales alegatos ni aportaron por ante el tribunal de primer grado ni por ante este tribunal superior ningún elemento de prueba que permita establecer que ellos (ni Luis Conrado Cedeño Castillo) tuvieron algún derecho registrado en la Parcela núm. 68-B (ni siquiera en la Parcela 68) del Distrito Catastral 11/3 del municipio de Higüey o en alguna otra colindante con esta o con cualquiera de las parcelas resultantes del deslinde que nos ocupa”;*

Considerando, que en relación a los recurrentes, por efecto de la anulación de la sentencia de primer grado de acuerdo a las omisiones que el Tribunal pudo comprobar, al ejercer la avocación, las partes quedaron colocadas de manera procesal, como si estuviera en primer grado en ese orden, tanto los impulsores del deslinde señores Carmen Obdulia Valdez y compartes, solicitaron ante el Tribunal Superior de Tierras que declarara inadmisibles las pretensiones de los señores continuadores jurídicos del señor Luis Conrado Cedeño, parte recurrente en casación, fundamentado en que estos no tenían derechos en la parcela matriz la núm. 68-B del Distrito Catastral núm. 11/3 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, que es de donde se desprende la parcela resultante del deslinde; en atención a lo antes señalado, el Tribunal Superior de Tierras pudo comprobar que los hoy recurrentes en casación no tenían derechos registrado en la parcela matriz, la núm. 68-B del Distrito Catastral núm. 11/3, del municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, que es de la cual se subdivide y se desprende la Parcela núm. 68-B-004-16699, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., que fuera impugnada por el recurrente;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por los recurrentes, de que el tribunal a-quo violento el debido proceso, es preciso señalar que el debido proceso es una exigencia constitucional prevista en el artículo 69 de la Constitución Dominicana, en ese entendido, los jueces pueden de manera oficiosa ordenar las medidas pertinentes o los medios que entiendan de lugar; para que esta exigencia sea satisfecha, el Tribunal Superior de Tierras pudo observar que en la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original dictada en fecha 12 de julio de 2012, ante las

pretensiones del interviniente en primer grado que luego participó en segundo grado como recurrente, fueron planteados incidentes en el sentido de que los intervinientes fueron declarados inadmisibles por falta de interés y calidad; en este aspecto procesal cabe precisar, que en puro procedimiento ordinario previsto en leyes adjetivas esa omisión de respuesta, conlleva a que esa parte afectada recurra en apelación, pero, como la Constitución impone que su apelación oficiosa de acuerdo al artículo 184, de esta disposición, impone que el juzgador independientemente de las pretensiones de las partes, si la sentencia ha incurrido en una violación a alguna exigencia constitucional, como es el caso que nos ocupa, el debido proceso y el derecho a obtener una sentencia debidamente motivada, el Tribunal Superior de Tierras al decidir anular la sentencia de primer grado por comprobar el vicio antes indicado, actuó en interés de la preservación de las garantías constitucionales;

Considerando, que la sentencia anulada por el Tribunal Superior de Tierras constituyó una sentencia interlocutoria, siendo la misma el vehículo procesal, para que en principio el Tribunal Superior de Tierras ejerciera la facultad de avocación conforme al artículo 473 Código Civil, que el Tribunal Superior de Tierras además hizo constar que ante el Juez de primer grado, la parte recurrente subsidiariamente concluyó que sea declarado nulo el deslinde, es decir, que se advirtió que ambas partes estaban en condiciones de concluir al fondo, lo que permite que de acuerdo a lo establecido jurisprudencialmente al rigor de la interpretación de la figura de la avocación de acuerdo al artículo 472 estaban dados para que el Tribunal Superior de Tierras pudiera avocar el fondo de la pretensiones de las partes, que al haberse defendido y concluido en grado de apelación, contrario a lo invocado por los recurrentes en casación, el medio invocado, como violación a la tutela judicial efectiva, resulta infundado, por lo que procederemos a su rechazo;

Considerando, que siendo este el ámbito de lo decidido por el Tribunal Superior de Tierras en la sentencia que se recurre, en casación, los jueces de fondo han hecho una adecuada valoración de los hechos y el derecho, pues ha mantenido el criterio señalado por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en el sentido de que para objetar un deslinde es condición necesaria poseer derechos registrados o alguna documentación susceptible de registro constitutivo de derecho en la parcela en la cual se han practicado los trabajos de campo o en su defecto, tener derecho registrado en una parcela contigua, y que por la ubicación del que impugna su lindero este afectado por los trabajos de campo en la parcela colindante, lo que no fue probado por los recurrentes, así las cosas el recurso debe ser rechazado;

Considerando, que de todo lo anterior se desprende que los Jueces del Tribunal Superior de Tierras al dictar la sentencia impugnada efectuaron una buena aplicación del derecho a los hechos por ellos juzgados, conteniendo su sentencia motivos que respaldan lo decidido; por lo que se rechaza el presente recurso de casación, por improcedente y mal fundado;

Considerando, que toda parte que sucumbe en 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:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los Sucesores de Luis Conrado Cedeño, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 20 de abril de 2016, en relación a la Parcela núm. 68-B-004-16699, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 20 de febrero de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.

