

---

Auto impugnado: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 22 de abril de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Budget Realty, S.R.L. y compartes.

Abogados: Dres. Pedro Catrain Bonilla, Ricardo Ayanes Pérez y Lic. Salvador Catrain.

Recurrido: Central Romana Corporation, LTD.

Abogado: Dr. Juan Alfredo Ávila Guilamo.

**LAS SALAS REUNIDAS**

*Inadmisible.*

Audiencia pública del 6 de marzo de 2019  
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, compuesta en la manera que se indica al pie de esta decisión y en Cámara de Consejo.

Con relación al recurso de casación interpuesto contra el auto No. 2015-00055, dictado en fecha 22 de abril de 2015, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

PORFIRIO RICHIEZ QUEZADA, ANYELO RICHIEZ CEDANO, ANGELINA RICHIEZ CEDANO, VALENTÍN RICHIEZ MARTÍNEZ, LIVIA MARIANA RICHIEZ MARTÍNEZ, MIGUELINA DE JESÚS RICHIEZ MARTINEZ, BIENVENIDO RICHIEZ MARTÍNEZ, CRISTÓBAL RICHIEZ MARTÍNEZ, BERNABÉ RICHIEZ MARTÍNEZ, CASIMIRO RICHIEZ MARTÍNEZ, CARLOS MANUEL RICHIEZ MARTÍNEZ, ARLIN DIVANIA RICHIEZ MARTINEZ, BENJAMÍN RICHIEZ MARTÍNEZ, TÁRCILO ANTONIO RICHIEZ SERRANO, MIGUEL EMILIO RICHIEZ SERRANO, MANUEL ARTURO RICHIEZ SERRANO, FRANCISCO ANTONIO RICHIEZ HERRERA, ROSA MARÍA RICHIEZ HERRERA, CARMEN MARGARITA RICHIEZ HERRERA, ANGEL MARIA RICHIEZ QUEZADA, GUILLERMINA RICHIEZ SERRANO, JUAN BAUTISTA RICHIEZ MARTINEZ, MARTINA ISABEL RICHIEZ MARTINEZ, OTTONIEL RICHIEZ CEDANO, NANCY MERCEDES JIMENEZ, RADHAMES GUERERO CABRERA, NICELIA PÉREZ PÉREZ, RAFAEL MORAL PÉREZ, FRANCISCO MORLA PEREZ, BERTA MORLA PÉREZ, LUZ A. MORAL PÉREZ, REUNA MARGARITA MORAL PÉREZ, RAMÓN EMILIO MORLA PÉREZ, BONIFACIO MORLA PÉREZ, CORINA MORLA PÉREZ, JOSÉ MANUEL MORLA PÉREZ, JUAN MORLA PÉREZ, ALTAGRCIA TERESA DITRÉN LEBRÓN, INVERSIONES LANARK, S.A., ELÍAS HERNÁNDEZ BARRERA y BUDGET REALTY, S.R.L., debidamente representada por el Dr. José Rafael Lomba Gómez, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 026-0019821-8, 026-0102847-1, 026-0109957-1, 026-0009117-3, 026-0012495-8, 026-0008501-9, 026-0043561-0, 026-0054910-5, 026-0055761-1, 026-0057778-3, 026-0057777-5, 026-0085579-1, 026-0044384-6, 026-0019161-9, 026-0087583-1, 026-0018133-9, 026-0064456-7, 026-0018548-8, 026-0062141-7, 026-0094004-9, 026-0137224-2, pasaporte 207680808, 031-0199573-0, 026-0109021-6, 001-1884466-1, 028-0072029-0, 028-0012738-9, 001-1879014-6, 028-002685-2, 028-0044164-0, 028-0043778-4, 028-0012110-1, 028-0052471-8, 028-0038562-3, 028-0038562-3, 028-0013887-3, 028-0013296-7, 028-0050799-4, 026-0015866-7, RNC 1-30-41625-7, pasaporte AC399229 y 001-0100896-9; quienes tienen como abogados constituidos a los DRES. PEDRO CATRAIN BONILLA y RICARDO AYANES PÉREZ, y al Licdo. SALVADOR CATRAIN, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de

identidad y electoral Nos. 001-0068380-4, 001-0101075-9 Y 001-0062554-0, respectivamente, con estudio profesional en común para el presente expediente, en la oficina de abogados Catrain & Vega, ubicada en la avenida Sarasota, No. 20, Edificio Torre Empresarial AIRD, 4to piso, apartamento 4-Noroeste, La Julia, de esta Ciudad;

**VISTOS (AS):**

El memorial de casación depositado en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, el 16 de marzo de 2016, suscrito por los Dres. Pedro Catarain Bonilla y Ricardo Ayanes Pérez y el Licdo. Salvador Catrain, abogados de la parte recurrente;

El memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 09 de mayo de 2016, suscrito por el Dr. Juan Alfredo Ávila Guilamo, abogado de la sociedad comercial Central Romana Corporation, LTD, parte recurrida;

El Acta de Inhibición suscrita por el Magistrado Mariano Germán Mejía, juez Presidente de esta Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, mediante la cual hace constar su inhibición para conocer del caso de que se trata;

La Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997

**Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, según lo dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 15 de agosto de 2018, estando presentes los jueces Manuel R. Herrera Carbuccia, Miriam Germán Brito, Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz, Esther Elisa Angelán Casanovas, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Fran Euclides Soto Sánchez, Edgar Hernández Mejía, Robert Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces de esta Corte de Casación; y la magistrada Mary Laine Collado; asistidos de la Secretaria General, conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior**

Considerando: **que en fecha 24 de enero de 2019, el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Primer Sustituto de Presidente de la Suprema Corte de Justicia, llama a los magistrados José Alberto Cruceta Almánzar, Juan Hirohito Reyes Cruz y Francisco Antonio Ortega Polanco y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según las Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;**

**Considerando:** que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

**1)** En ocasión del envío dispuesto por el Tribunal Constitucional para conocer del recurso de casación interpuesto por el Abogado del Estado ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 9 de junio de 2010, cuyo dispositivo establece:

***“Primero:** Se acoge en cuanto a la forma y el fondo del recurso de apelación interpuesto por Eladio María Richiez Quezada y los sucesores de Alejandrina Richiez Quezada, los señores Porfirio, Ángel María Richiez Quezada y Compartes a través de sus abogados la Dra. Rosalinda Richiez Castro y el Dr. José Espiritusanto Guerrero, contra la Sentencia No. 2009900793 de fecha 17 de agosto de 2009 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en relación con una Litis sobre terreno registrados, dentro de las Porciones Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, dentro de la Parcela 1, Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey; **Segundo:** Se acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto por Eladio Richiez Quezada a través de su abogada Rosalinda Richiez Castro, contra la Sentencia No. 2009900793 de fecha 17 de agosto de 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en relación con una Litis sobre terreno registrados, dentro de las Porciones Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, dentro de la Parcela 1, Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey; **Tercero:** Se acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto por Budget Realty,*

S. A., a través de sus abogados Dr. Ricardo Ayanes, Salvador Catrain y Pérsiles Ayanes Pérez Méndez, contra la Sentencia No. 200900793, de fecha 17 de agosto de 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, relativa a las Porciones Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, dentro de la Parcela 1, Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey; **Cuarto:** Se acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto por Fermín Alfredo Zorrilla a través de sus abogados Licdo. Héctor Gómez y Andrés Reyes de Aza, contra la Sentencia No. 200900793, de fecha 17 de agosto de 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, relativa a las Porciones Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, dentro de la Parcela 1, Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey; **Quinto:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por la Dra. Rosalinda Richiez Castro, en representación de Eladio Richiez Quezada y compartes, parte recurrente, por ser justo y apegada a la ley y al derecho; **Sexto:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. José Espiritusanto, en representación de los sucesores de Roberto Morla y de Nancy Mercedes Jiménez, parte recurrente, por ajustarse a la ley y el derecho; **Séptimo:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Ricardo Ayanes Pérez conjuntamente con el Dr. Salvador Catrain, por sí y por el Dr. Pérsiles Ayanes Pérez Méndez, todos en representación la Sociedad Comercial Budget Realty, S. A., parte recurrente, por ajustarse a la ley y al derecho; **Octavo:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia por el Licdo. Héctor Gómez, conjuntamente con el Dr. Andrés Reyes Aza, en representación de Fermín Alfredo Zorrilla, parte recurrente, por ajustarse a la ley y el derecho; **Noveno:** Se rechazan en todas sus partes, las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Fadel Mariano Germán Bodden conjuntamente con el Licdo. Pabel Germán Bodden, Dr. Alfredo Ávila Wilamo y Mariano Germán Mejía, por sí y la Licda. Gina Padilla, todas en representación del Central Romana Corporation (Ltd) parte recurrida, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **Décimo:** Se revoca la Sentencia No. 200900793, de fecha 17 de agosto del 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, residente en Higüey, en relación con una Litis sobre terreno registrado, dentro de la Parcela Nos. 1 Porciones 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, del Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey, por lo expuesto en esta sentencia; **Décimo primero:** Se condena al Central Romana Corporation (Ltd) al pago de las costas del procedimiento a favor de: a) Dr. José Espiritusanto, en su indicada calidad; b) Dres. Héctor Gómez y Andrés Reyes Aza, en su indicada calidad; c) Dra., Rosalinda Richiez Castro, en su indicada calidad; d) Dr. Ricardo Ayanes Pérez Núñez conjuntamente con el Dr. Salvador Catrain por sí y el Dr. Pérsiles Ayanes Pérez Méndez, en su indicada calidad, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Décimo segundo:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, mantener con toda su fuerza y vigor jurídico, todos los certificados de Títulos, correspondiente a la Porciones Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, dentro de la Parcela 1, Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey, y libre de cargas y gravámenes; **Décimo tercero:** Se ordena al abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria, concederles a los propietarios de las Porciones Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, dentro de la Parcela 1, Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Higüey, el auxilio de la fuerza pública para desalojar al Central Romana Corporation (Ltd) y cualquier otra persona que ocupe las referidas porciones; **Décimo cuarto:** Se ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central enviar copia de esta sentencia al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey y al Abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria, para el fiel cumplimiento de esta sentencia

2) Dicho recurso de casación fue declarado inadmisibles mediante decisión de la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia, en fecha 11 de julio de 2012, por falta de calidad del recurrente; que no conforme con dicha decisión, el recurrente interpuso un recurso de revisión constitucional ante el Tribunal Constitucional, la cual dictó la sentencia TC/0209/14, de fecha 8 de septiembre de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente:

**“Primero:** Declarar inadmisibles el recurso de revisión constitucional interpuesto por el Abogado del Estado ante el Tribunal de Tierras del Departamento Central contra la sentencia núm. 2010/2087, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el nueve (9) de junio de dos mil diez (2010), por no cumplir con los requisitos establecidos en la ley; **Segundo:** Admitir, en cuanto a la forma: (a) el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el Abogado del Estado ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central contra Sentencia núm. 426 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el once (11) de julio de dos mil doce (2012); y (b) el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Central Romana Corporation, Ltd., contra Sentencia núm. 443, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el once (11) de julio de dos mil doce (2012); **Tercero:** Rechazar, en cuanto al fondo, el recurso incoado por Central

*Romana Corporation, Ltd., contra Sentencia núm. 426 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, y en consecuencia el once (11) de julio de dos mil doce (2012), y confirmar la referida sentencia; **Cuarto:** Acoger, en cuanto al fondo, el recurso interpuesto por el Abogado del Estado ante el Tribunal de Tierras del Departamento Central, y, en consecuencia, anular la referida sentencia núm. 443, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dictada el once (11) de julio de dos mil doce (2012); **Quinto:** Disponer el envío del referido expediente a la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, con la finalidad de que el caso sea fallado con estricto apego al debido proceso, en especial para que se determine lo concerniente a la doble titularidad del derecho de propiedad registrado sobre un mismo inmueble, en aplicación de lo que establece el artículo 54, numeral 10, de la precitada Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, de fecha trece (13) de junio de dos mil once (2011); **Sexto:** Declarar el presente proceso libre de costas, de conformidad con lo establecido en el artículo 7, numeral 6, de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011); **Séptimo:** Comunicar esta sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a los recurrentes Abogado del Estado ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central y Central Romana Corporation, Ltd., y a los co-recurridos, señores Eladio María Richiez y compartes, Faustino Rijo Cedeño, Budget Realty, S. A., Fermín Alfredo Zorrilla, Radhamés Guerrero Cabrera, Eladio Rodríguez Quezada, Nancy Mercedes Jiménez y los sucesores de Roberto Morla; **Octavo:** Disponer que la presente decisión sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional ;*

**3)** En virtud de dicho envío del Tribunal Constitucional, la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia, mediante su decisión No. 701, de fecha 23 de diciembre de 2014, estableció en su dispositivo lo siguiente:

*“**Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 9 de junio de 2010, en relación a la Parcela núm. 1, porciones 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D y 1-4-E, del Distrito Catastral núm. 3, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; **Segundo:** Compensa las costas”;*

**3)** Como consecuencia de la referida casación, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, dictó el 22 de abril de 2015, el auto No. 201500055, ahora recurrido en casación, cuyo dispositivo es el siguiente:

*“**PRIMERO:** Remite por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, el expediente contentivo de la presente litis sobre derechos registrados que envuelve las Parcelas Nos. 1-4-A, 1-4-B, 1-4-C, 1-4-D, 1-4-E, todas del Distrito Catastral No. 3, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, para que instruya y conozca el fondo con apego irrestricto a la Ley No. 108-05 y sus reglamentos; Segundo: ordena a la Secretaría de este Tribunal Superior de Tierras la remisión del expediente en cuestión al Tribunal de tierras de Jurisdicción Original de Higüey ;*

**Considerando:** que el recurrente propone en su memorial el medio de casación siguiente: *“**Único Medio:** Violación de los artículos 68, parte in fine 69, parte capital, y numerales 2, 4, 7 y 10, de la Constitución Dominicana; violación a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia; violación al Principio X, de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario; y violación al carácter privado de la litis sobre derechos registrados ;*

**Considerando:** que a su vez el recurrido propone de manera principal, declarar inadmisibles el recurso de casación contra el Auto No. 201500055, dictado en fecha 22 de abril de 2015, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, sustentado en que el mismo constituye una actuación puramente administrativa del juez, pues no dirime contestación alguna entre las partes ni prejuzga el fondo de nada, limitándose a remitir el expediente de que se trata al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia La Altagracia; que como el anterior pedimento constituye por su naturaleza un medio de inadmisión del recurso, procede su examen en primer término;

**Considerando:** que en efecto, el recurso de casación que nos ocupa, ha sido interpuesto contra el Auto No. 2015-00055, dictado en fecha 22 de abril de 2015, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, que dispuso *“remitir el expediente en cuestión por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey para su conocimiento y posterior fallo ,* en virtud de lo consignado en la sentencia de envío No. 701, de fecha 23 de diciembre de 2014, dictada por esta Corte de Casación que estatuyó *esta Tercera Sala ordena el envío por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, para que éste tome las previsiones procesales pertinentes o en*

*su defecto remita por ante el Juez de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Altagracia ;*

**Considerando:** que dicho auto objeto del presente recurso, no constituye una sentencia al no decidir contestación alguna, y por tanto, no es susceptible de recurso sino impugnable únicamente ante el propio tribunal que lo dictó;

**Considerando:** que, el recurso de casación ha sido concebido como una vía de recurso extraordinaria, cuya finalidad es determinar si la ley ha sido bien o mal aplicada;

**Considerando:** que, además, conforme lo dispuesto en el artículo 1<sup>ro.</sup> de la Ley sobre Procedimiento de Casación, *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 ;* que como el auto impugnado no constituye una verdadera sentencia, no puede, a los términos del texto legal transcrito, ser atacado por la vía de la casación;

**Considerando:** que, en las condiciones descritas en las consideraciones que antecede, procede declarar inadmisibles el presente recurso de casación, de que se trata;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia FALLAN:

**PRIMERO:**

Declaran inadmisibles el recurso de casación contra el auto No. 2015-00055, dictado en fecha 22 de abril de 2015, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, interpuesto por la sociedad Budget Realty, S.R.L. y compartes;

**SEGUNDO:**

Ordenan que la presente decisión sea comunicada a las partes interesadas.

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccion, Miriam C. Germán Brito, Edgar Hernández Mejía, Blas Rafael Fernández, Fran E. Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther E. Agelán Casasnovas, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Moisés A. Ferrer Landrón, Yokaurys Morales y Katty Soler. 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.