

SENTENCIA DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2012, NÚM. 54

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 21 de octubre de 2010.
Materia: Tierras.
Recurrentes: Zoraida Soraya Brito Villanueva y compartes.
Abogados: Dres. Néstor Santana, Luis Ney Soto Santana y Reynaldo Aristy Mota.
Recurrida: Sociedad La Laguna, S. A.
Abogado: Lic. Natanael Méndez Matos.

TERCERA SALA

Casa sin envío

Audiencia pública del 21 de noviembre de 2012.

Presidente: 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 Zoraida Soraya Brito Villanueva, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0096796-8, Andrés Brito Villanueva, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0011574-1, Alcides Brito Villanueva, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0026259-2, Radhamés Brito Brito, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0056571-3, Francisco Andrés Brito Brito, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0024083-8, Andrés Brito, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0085427-3, Alcides Brito Brito, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0099834-4, Nancy Estela Brito, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0036101-4, Eduardo Ramón Brito, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0024663-7, Máximo Antonio Brito Luis, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0081747-8, Dania Luz Brito Brito, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0024665-2, Ramón Eduardo Brito, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0021768-7, dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en La Romana, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 21 de octubre de 2010, 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 Dres. Néstor Santana y Reynaldo Aristy Mota, abogados de los recurrentes;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Natanael Méndez Matos, abogado de la recurrida Sociedad La Laguna, S. A.;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 3 de diciembre de 2010, suscrito por los Dres. Luis Ney Soto Santana y Reynaldo E. Aristy Mota, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 026-0012653-3 y 026-0005686-1, abogados de los recurrentes;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 13 de diciembre de 2010, suscrito por el Lic. Natanael Méndez Matos, cédula de identidad y electoral núm.

001-0166402-7, abogado de la recurrida;

Que en fecha 14 de septiembre de 2011, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, Presidente en funciones; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 20 de noviembre de 2012 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los magistrados Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 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 correspondiente a la Parcela núm. 17-B, del Distrito Catastral núm. 10/2da., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia interpuesta por el Lic. Juan Antonio Haché Khoury, actuando en nombre y representación de los sucesores de Juan Brito, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, quien dictó en fecha 17 de julio de 2009, la Decisión núm. 200900687, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Que debe acoger en parte, como al efecto acoge, las conclusiones presentadas en audiencia de fecha 1 de octubre del 2008, por el Lic. Juan Antonio Haché Khoury, y Dr. José Abel Deschamps Pimentel, y el escrito ampliatorio de conclusiones depositado en fecha 3 de febrero del año 2009, suscrito por los Dres. Juan A. Haché Khoury, José Abel Deschamps Pimentel y la Licda. Norca Espailat Bencosme, por ser procedentes, estar bien fundadas y reposar sobre base legal; Segundo: Que debe acoger en parte, como al efecto acoge, las conclusiones presentadas en audiencia del 1ero. de octubre del 2008, por el Lic. Apolinar Gutiérrez, por ser procedente, estar bien fundadas y reposar en base legal; Tercero: Rechazar y acoger en parte, como al efecto rechaza y acoge en parte, las conclusiones presentadas en la audiencia de fecha 1 de octubre del 2008, por el Dr. Diómedes Santos Morel y Kevin Odalis Hernández H., por los motivos expresados en el cuerpo de esta decisión; Cuarto: Se ordena la inclusión de herederos de los señores Marcelino, Emeteria, Delfina, Andrés o Andrés María, Serafín Eugenio o Eugenio, Pedro y Victoriana Brito Cedeño, en la Decisión No. 2, de fecha 14 de octubre del 1971, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, en relación con la Parcela 17-B, del Distrito Catastral No. 10/2da. del Municipio de Higüey; Quinto: Se mantiene, la Decisión No. 7, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 11 del mes de febrero del año mil novecientos noventa y uno (1991), en cuanto se refiere a su ordinal mediante la cual se determinaron los herederos del finado Juan Brito, en las personas de sus nueve (9) hijos legítimos nombrados: Juan o Juanico Brito Rijo, Eneria Brito Rijo, Marcelino, Emeteria, Delfina, Andrés o Andrés María, Serafín Eugenio o Eugenio, Pedro y Victoriana Brito Cedeño; que Juan o Juanico Brito Rijo, falleció dejando como únicos herederos legítimos a los señores: Bienvenido, Juan, María, Angelito, Miguel Angel, Dinorah, Emma y Gabino, habiendo fallecido estos dos últimos, dejando Emma Brito a sus tres hijos: Silvio, Luis Adolfo y Célida Mota Brito, y el segundo Gabino (Nenito Brito), como únicos herederos Daysi Amada, Juan, María Altagracia, Rafaela, Vicente Osvaldo, Gliden Ivelisse, Kenia Josefina, Nuris Magalys, Domingo Enrique, Alberto y Martina Rijo; que Marcelino Brito Cedeño falleció, dejando como únicos herederos tres hijos nombrados Pablo Altagracia, Francisca y Simón Brito, este último fallecido dejando a sus ocho hijos de nombres Rafael, Arturo Bienvenido, Luis Emilio, Ernesto, Lilian María Estela, Carmen Luz y Nelson Brito, este último también fallecido, dejando como únicos herederos tres hijos de nombre: Angelita, Alma y Lidia Brito; que Emeteria Brito Cedeño

falleció, dejando dos hijos nombrados Silveria Martínez Brito y Carlos José Brito, este último fallecido, dejando como únicos herederos: Olga Ondina, Carlos José, Mario Santos, Darío Bienvenido, Danilo, Eva Gloria, René, Livio César, Ivelise, Urania y Meligna Altagracia Brito Rijo; que Delfina Brito Cedeño, falleció dejando como únicos herederos cuatro hijos nombrados: Delio, Desiderio, Ángel María y Tomasa Brito Cedeño, estos dos últimos fallecidos, dejando Ángel María Brito Cedeño, como únicos herederos a sus tres hijos de nombres Bienvenido, Gloria e Hilda Brito Cedeño y Tomasa Brito Cedeño, como únicos herederos a Luis Aurelio y Lesbia Altagracia Santana Brito; que Andrés o Andrés María Brito Salomón falleció dejando un solo hijo legítimo como heredero de nombre Andrés Brito Salomón; que Eugenio o Serafín Brito Cedeño falleció dejando cuatro hijos legítimos nombrados: Isabel, Modesta, Pedro y Lucila Brito, esta última fallecida dejando como únicos herederos tres hijos de nombres: Gerardo, Guido y Caco Brito; Pedro Brito Cedeño, fallecido como únicos herederos a sus dos hijos legítimos: Ana María Brito y Teresa Brito; que Victoriana Brito Cedeño falleció dejando como únicos herederos a sus cuatro hijos de nombres: Severo, María Zunilda, Efraín y Eva Gloria Santana Brito, habiendo fallecido los dos últimos, dejando Efraín Santana Brito, tres hijos legítimos: Efraín, Enrique y Dora Iris Santana Calderón, y Eva Gloria Santana Brito, dejó a sus hijos de nombres: José Antonio Constanzo Santana; Sexto: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por el finado Bienvenido Brito, son sus 5 hijos procreados con la señora: Gloria Argentina Guerrero que responden a los nombres de: Gloria Argentina Brito Guerrero, Manuel Emilio Brito Guerrero, Ulises Antonio Brito, Yerahín Bienvenido Brito Guerrero, María Salomé Brito Guerrero; Séptimo: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por el finado Silvio Mota Brito, son sus 6 hijos que responden a los nombres de: Juan Alberto Mota Henríquez, Norma Clariza Mota Henríquez, Alejandro Mota Henríquez, José Manuel Mota Henríquez, Félix Mota Henríquez, Mercedes Mota Henríquez; Octavo: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por la finada Lidén Evelissa Brito Rijo, son sus 3 hijos procreados con el señor Cirilo Batista que responden a los nombres de: Santa Ivelisse, Liliana Batista Brito y Victoria Batista Brito; Noveno: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por el finado Angelito Brito Ubiera, son sus 12 hijos que responden a los nombres de: Edith María Brito Rijo, Jacqueline Maribel Brito Rijo, María Argentina Brito Rijo, Carmen Luisa Brito Rijo, Tirso Antonio Brito Rijo, Norma Altagracia Brito Rijo, Claribel Brito, Ángel Bienvenido Brito Rijo, Elvis Jesús Brito Rijo, Ángel Antonio Brito Rijo, Flor Margarita Brito, fallecida, dejando una hija que responde al nombre de: Noelín Marina Inirio; Amado Brito Rijo, fallecido, dejando dos hijos que responden a los nombres: Yokasta Castillo Rodríguez y Nancy Amada Brito; Décimo: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por la finada María Brito, son sus 11 hijos procreados con el señor: Cristiano Mota que responden a los nombres de: Dania Esther Mota Brito, Margarita Altagracia Mota Brito, Pedro María Mota Brito, Glenys Maribel Mota Brito, Ernesto Julio Mota Brito, Freddy Cristiano Mota Brito, Milva Antonio Mota Brito, Aura Elena Mota, Ana Elia Mota Brito, Lucas Evangelista Mota, fallecido, dejando un hijo de nombre: César Alberto Evangelista Puello; Nilsa María Mota, fallecida, dejando un hijo de nombre: William Humberto Mota; Décimo Primero: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por la finada Eneria Brito Cedeño, son sus 7 hijos que responden a los nombres de: Guido Ney Luis Brito, Nilita Luis Brito, Guasimodo Luis Brito, Pedro Luis Brito, Grecia Eneria Luis Brito, Enrique Luis Brito, Juan Bautista Luis Brito, fallecido sin dejar descendencia; Décimo Segundo: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por el finado Pablo Altagracia Brito, son sus 4 hijos que responden a los nombres de: Ynés Brito Luis, Marisa Orisa Brito Luis, Clara Elena Brito Santana, fallecida, dejando sus 8 hijos que responden a los nombres de: Darío Antonio López, Carmen Dolores López Brito, José Brito, Bienvenida Martínez Brito, Sandra Altagracia Reyes Brito, Ángel

Alcides Brito, Damaris Altagracia López Brito, Mirtha Xiomara López Brito y Europa Brito Luis; Décimo Cuarto: Declara, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por la finada Silveria Martínez Brito, son sus 8 hijos que responden a los nombres de: Dagoberto Aristy Martínez, Graciano Vinicio Martínez, Yolanda Martínez, Luis Felipe Martínez, César Livio Martínez, Leyda Martínez, Dionisia Antonia Martínez y Enriqueta Aristy Martínez; Décimo Quinto: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados el finado, Carlos José Brito son sus 12 hijos que responden a los nombres de: Olga Ondina Brito Rijo, Carlos José Brito Rijo, Mario Santos Brito Rijo, Darío Bienvenido Brito Rijo, Eva Gloria Brito Rijo, René Brito Rijo, Livio Brito Rijo, Urania Brito Rijo, César Brito Rijo, Danilo Brito Rijo, Melfina Altagracia Brito Rijo, Siden Yibelis Brito Rijo y Germán José Brito Rijo; Décimo Sexto: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por el finado Delio Brito, son sus 3 hijos que responden a los nombres de: Gladys Margarita Cedeño Rijo, Delio Antonio Rijo y Delio Ernesto Rijo; Décimo Séptimo: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por el finado, Desiderio Cedeño, son sus 6 hijos que responden a los nombres de: Maritza Cedeño Mercedes, Belkis Esther Cedeño Mercedes; Henry Vetilio Cedeño Mercedes, Pedro Atilio Cedeño Mercedes, José Desiderio Cedeño Mercedes, Máxima Delfina Cedeño Mercedes; Décimo Octavo: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por el finado Andrés Brito Salomón, son sus doce hijos de nombres: Enrique Radhamés Brito Brito, Francisco Andrés Brito Brito, Ramón Eduardo Brito Brito, Eduardo Ramón Brito Brito, Andrés Brito Brito, Dania Luz Brito Brito, Alcides Brito Brito, Alcides Brito Villanueva, Zoraida Soraya Brito Villanueva, Máximo Antonio Brito Luis, Nancy Estela Brito Brito, Andrés Villanueva; Décimo Noveno: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por el finado señor Gerardo A. Brito Brito, son sus 2 hijos que responden a los nombres de: Julio Ángel Brito Castro y Miriam Altagracia Brito Martínez; Vigésimo: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por la finada Isabel Brito Salomón, son sus 6 hijos que responden a los nombres de: Gladis Yanida Morel Brito, José Eugenio Brito, Alfa Donaida Santana Brito, Ada Luz María Santana Brito, Marsella María Santana Brito, Celeste Amanda Santana Brito; Vigésimo Primero: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por la finada, son Modesta Brito Salomón sus 9 hijos que responden a los nombres de: María Estela Aristy Brito, Celeste Antonia Aristy Brito, Milagro Margarita Aristy Brito, Francisco Antonio Aristy Brito, Emma Argentina Aristy Brito, fallecida, no dejó descendencia, Roberto Aristy Brito, fallecido, dejando sus 4 hijos que responden a los nombres de: Pedro Francisco Aristy Nin, Francisco Roberto Aristy Nin, Francisco Rafael Aristy Nin, Aury Margarita Aristy Nin, Rafael Aristy Brito, fallecido, dejando sus 3 hijos que responden a los nombres de: Carmen Apolonia Aristy Soriano, Thania Margarita Aristy Darwing, Grisette Aristy Reynoso, Gladis Aristy Brito, fallecida, dejando 2 hijos que responden a los nombres de: Rubén Darío Román Aristy, Rafael Antonio Román Aristy, Carmen Amalia Aristy Brito, fallecida, dejando 5 hijos que responden a los nombres de: Luis Rafael Morla Aristy, Lilian Maritza Morla Aristy, Nancy Esther Morla Aristy, Carmen Ivelisse Morla Aristy; Francisco Alcides Aristy Brito el cual falleció dejando 4 hijos que responden a los nombres de: Jonás Francisco Morla Sena, Francisco Emmanuel Morla Sena, Carmen Ely Morla Amador y Ely Carmen Morla Amador; Vigésimo Segundo: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por la finada señora: Ana María Brito, son sus 4 hijos que responden a los nombres de: Pedro Antonio Brito, Carmen Amanda Brito, Clara Aurora Brito y Arismendy Antonio Brito; Vigésimo Tercero: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por el finado señor: Severo Santana, son sus 3 hijos que responden a los nombres de: Orlando Enrique Santana Brito, Frank Alcides Santana Brito y Freddy Augusto Santana Brito, fallecido este último, dejando sus 3 hijos que responden a los nombres de: Giovanni Augusto

Santana, Manfredo Augusto Santana y María Isabel Santana; Vigésimo Cuarto: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por el finado señor: José Antonio Constanzo Santana, son sus 7 hijos que responden a los nombres de: Alejandro Antonio Constanzo Sosa, Pedro Aníbal Constanzo Sosa, Carolina Constanzo Sosa, Cecilia Constanzo Constanzo, Eloina del Pilar Constanzo Constanzo, Eva Gloria Constanzo Constanzo y José Antonio Constanzo Constanzo; Vigésimo Quinto: Declarar, que las únicas personas con calidad legal para recibir los bienes relictos dejados por el finado señor: Efraín Santana Calderón, son sus 7 hijos, que responden a los nombres de: Tomás Santana, Nadia Santana García, Yuri Efraín Santana Prandy, Mairení Santana Prandy, Dominicó Santana Prandy, Onaney Santana Prandy, Mayobanex Santana Castro: los dos primeros procreados con su esposa superviviente señora Nidia Aurora García Marcano de Santana; Vigésimo Sexto: Se acoge en parte el Contrato - Poder, de fecha 22 del mes de Agosto del 1997, firmado entre el señor Luis I. Ramírez De la Cruz y los sucesores del finado señor Juan Brito, mediante el cual le conceden el 50% de todos los derechos, dentro de la Parcela No. 17-B, del D. C. 10/2da., del Municipio de Higüey, legalizadas sus firmas por el Dr. Ramón Urbáez Brazobán, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; Vigésimo Séptimo: Se acoge el Contrato de Cuota Litis, de fecha 25 de agosto del 1997, suscrito entre el Lic. Juan Antonio Haché Khoury y el señor Luis I. Ramírez De la Cruz, ratificado en fecha 25 de febrero del 2002, ambos actos legalizadas sus firmas por el Dr. Ramón Urbáez Brazobán, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, e intervenido entre el Lic. Juan Antonio Haché Khoury, Luis I. Ramírez De la Cruz y los sucesores del finado señor Juan Brito, en la forma que se ha indicado precedentemente, en un 27% a favor del Dr. Juan Haché Khoury de los derechos de los demandantes en la citada Parcela en virtud de la Ley 302 sobre Honorarios de Abogados y al Sr. Luis I. Ramírez De la Cruz, un 23% del beneficio económico, en virtud del artículo 1134 del Código Civil Dominicano; Vigésimo Octavo: Acoger, el Contrato de Cuota Litis, de fecha 15 de febrero del 2008, entre los señores: Jonás Francisco Morla Sena, Francisco Enmanuel Morla Sena, Luis Rafael Morla Aristy, Lilian Maritza Morla Aristy, Nancy Esther Morla Aristy, Carmen Ivelisse Morla Aristy, Carmen Ely Morla Amador y Ely Carmen Morla Amador y el Lic. Apolinar Gutiérrez, legalizadas las firmas por el Licenciado Julio César Guerrero Rodríguez, Notario Público de los del número para el Municipio de Higüey; Vigésimo Noveno: Acoger, el Contrato de Cuota Litis de fecha 17 de octubre de 2009, suscrito entre los señores: Andrés Villanueva, Alcides Villanueva, Enrique Radhamés Brito Brito, Andrés Brito, Francisco Andrés Brito, Alcides Brito Brito, Nancy Estela Brito, Eduardo Ramón Brito, Máximo Antonio Brito, Dania Luz Brito Brito, Ramón Eduardo Brito y el Dr. Luis Ney Soto Santana, legalizadas las firmas por la Dra. Maribel Jiménez Cruz, Notario Público para el Municipio de La Romana; Trigésimo: Rechazar la reapertura de debates solicitada por el Dr. Luis Ney Soto Santana, a nombre de los sucesores de Andrés Brito Salomón por las razones expuestas en el cuerpo de la presente sentencia; Trigésimo Primero: Que debe ordenar, como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, cancelar las Constancias Anotadas en el Certificado de Título No. 86-117, expedidas en fechas 13 de Agosto del 1986, a favor de la Compañía Dominicus Americanus y Casino, S. A., y 8 de marzo de 1996, a favor de Hogar Dominicus, S. A., que amparan el derecho de propiedad de la Parcela No. 17-B, del Distrito Catastral No. 10/2da. del Municipio de Higüey, y expedir un único Certificado de Título de la Parcela No. 17-B, del Distrito Catastral No. 10/2da., de Higüey, en la siguiente forma, proporción y porcentajes: Parcela No. 17-B, del D. C. No. 10/2, del Municipio de Higüey. Área: 305 Has, 21 As y 08 Cas. 1) 0.675925926%, para cada uno de los señores: Inés Brito Santana, Marisa Orlanda Brito Luis y Europa Brito Santana, todas dominicanas, mayores de edad, portadoras de las cédulas de identidad y electoral Nos. 026-0033718-8, 026-0037177-3, 026-0022918-7, todas domiciliadas y residentes en Bayahibe, San Rafael del Yuma, Provincia de La Altagracia; 2) 0.084490741%, para cada uno de los señores: Darío Antonio López Brito, Carmen Dolores López Brito,

José Brito, Bienvenida Brito, Sandra Altagracia Reyes Brito, Ángel Alcides Brito, Damaris Altagracia López Brito, Mirtha Xiomara López Brito, todos dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 085-0004750-4, 026-0024326-1, 026-0118996-8, 026-0086625-9, 026-0024959-9, 085-0004813-4, 026-0023760-2, 103-0002412-8, todos domiciliados y residentes en Bayahibe, San Rafael del Yuma, Provincia de La Altagracia; 3) 2.703703704%, para la señora: Francisca Brito, dominicana, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de La Romana; 4) 0.300411523%, para cada uno de los señores: Rafael María Brito Salomón, Luis Arturo Brito Salomón, Bienvenido Brito Salomón, Luis Emilio Brito Salomón, Máximo Ernesto Brito Salomón, Lilia María Brito Salomón, Carmen Luz Brito, Estela Brito Salomón o Ludovina Estela Brito Salomón, todos dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 026-0024668-6, 085-0004653-6, 026-0016827-8, 085-0004651-4, 085-0004654-8, 085-0004655-5, 026-0021774-5, 085-0004631-6 y 11146-26, domiciliados y residentes en Bayahibe, San Rafael del Yuma, Provincia de La Altagracia; 5) 0.100137174%, para cada una de las señoras: Angelita Rijo De Brito, Alma Yris Rijo De Brito y Lidia Celeste Brito, todas dominicanas, mayores de edad, portadoras de las cédulas de identidad y electoral Nos. 085-0004821-3, 026-0016827-8, 085-004825-4, todas domiciliadas y residentes en Bayahibe, San Rafael del Yuma, Provincia de La Altagracia; 6) 0.50694444%, para cada uno de los señores: Dagoberto Aristy Martínez, Graciano Vinicio Martínez, Yolanda Martínez, Luis Felipe Martínez, Enriqueta Aristy Martínez, Dionisia Antonia Martínez, Leyda Martínez y César Livio Martínez, todos dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 026-0022880-9, 085-0004760-3, 026-0024836-9, 085-0004763-7, 026-0022880-9, 085-000476-8, 080004762-9, 085-0004757-9, todos domiciliados y residentes en Bayahibe, San Rafael del Yuma, Provincia de La Altagracia; 7) 0.37962963%, para cada uno de los señores: Olga Ondina Brito Rijo, Carlos José Brito Rijo, Mario Santos Brito Rijo, Darío Bienvenido Brito Rijo, Eva Gloria Brito Rijo, René Exibel Brito Rijo, Livio César Brito Rijo, Ivelise o Siden Yibelis Brito Rijo, Urania Altagracia Brito Rijo, Meligna o Melinda Altagracia Brito Rijo, Danilo o Carlos Armando Brito Rijo, Germán José Brito Rijo, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 085-0004646-4, 026-002172-9, 085-0004610-7, 085-000465-6, 026-0021773-7, 085-0005663-8, 085-0004644-9, 085-004648-0, 026-0109421-8, 085-006960-7 y 085-0004638-1, todos domiciliados y residentes en Bayahibe, San Rafael del Yuma, Provincia de La Altagracia; 8) 0.675925926%, para cada uno de los señores: Gladys Margarita Cedeño Rijo, Delio Ernesto Rijo y Delio Antonio Rijo, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 085-0004684-5, 085-0004823-9, 085-0004822-1, domiciliados y residentes en Bayahibe, San Rafael del Yuma, Provincia de La Altagracia; 9) 0.337962963%, para cada uno de los señores: Maritza Cedeño Mercedes, Belkis Esther Cedeño Mercedes, Henry Vertilio Cedeño Mercedes, Pedro Atilés Cedeño Mercedes, Mercedes, Máxima Delfina Cedeño Mercedes, José Desiderio Cedeño, todos dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 026-00230739-9, 001-06551779-3, 026-0020738-1, 028-00172749-4, 026-0020740-7, respectivamente, excepto José Desiderio Cedeño, domiciliados y residentes en la ciudad de La Romana; 10) 0.675925926%, para cada uno de los señores: Bienvenido Brito, Gloria Brito e Hilda Brito, domiciliados y residentes en la ciudad de La Romana; 11) 1.013888889%, para cada uno de los señores: Luis Aurelio Santana Cedeño y Lesbia Altagracia Santana Cedeño, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 085-00048811-7 y 026-0023986-1, domiciliados y residentes en Bayahibe, San Rafael del Yuma, Provincia de La Altagracia; 12) 0.740740741%, para cada uno de los señores: Enrique Radhamés Brito Brito, soltero, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral No. 026-0056571-3, Francisco Andrés Brito Brito, soltero, técnico, portador de la cédula de identidad y electoral No. 026-0024083-8, Ramón Eduardo Brito Brito, Ingeniero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 026-0021768-7, Eduardo Ramón Brito Brito, soltero, empleado privado,

portador de la cédula de identidad y electoral No. 026-0024663-7, Andrés Brito Brito, soltero, técnico, portador de la cédula de identidad y electoral No. 026-0085427-3, Dania Luz Brito Brito, diseñadora, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 026-0024665-2, Alcides Brito Brito, soltero, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral No. 026-0085427-3, Alcides Brito Villanueva, soltero, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 026-0026259-2, Zoraida Soraya Brito Villanueva, de oficios domésticos, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 026-0096796-6, Máximo Antonio Brito Luis, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 026-0081747-8, Nancy Estela Brito Brito, soltera, de oficios domésticos, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 026-0036101-4, Andrés Brito Villanueva, soltero, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral No. 026-0011574-1, todos dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en la ciudad de La Romana; 13) 2.027777778%, para el señor Pedro Brito Santana, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-05578419-7, domiciliado y residente en Santo Domingo, D. N.; 14) 0.337962963%, para cada uno de los señores: Julio Ángel Brito Castro y Miriam Altagracia Brito Martínez, dominicanos, mayores de edad, portadores de la cédula de identidad y electoral No. 001-0998956-6 y 001-0570913-0, domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo; 15) 0.675925926%, para cada uno de los señores: Gerardo Ant. Brito y Luis Gerardo Brito, dominicanos, mayores de edad, el segundo portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0091670-9, domiciliados y residentes en la ciudad de La Romana; 16) 0.337962963%, para cada uno de los señores: Gladys Yanida Morel Brito, Ada Luz Brito, Alfa Danoida Brito, Celeste Amada Brito, José Eugenio Brito, Marsella María Santana Brito, todos dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 085-0004786-8, 085-0004611-8, 085-0005661-2, 085-0004121-8, 085-0004617-5, 085-0004619-1, domiciliados y residentes en la ciudad de La Romana; 17) 0.253472222%, para cada uno de los señores: María Estela Aristy Brito, Celeste Antonia Aristy Brito, Milagro Margarita Aristy Brito y Francisco Antonio Aristy Brito, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0906404-8, 001-0171870-8, 001-0140734-4, todos domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo, D. N.; 18) 0.063368056%, para cada uno de los señores Pedro Francisco Aristy Nin, Francisco Rafael Aristy Nin, Aury Margarita Aristy Nin, Francisco Aristy Ferreras, los tres primeros ciudadanos norteamericanos, con pasaportes de los Estados Unidos de América, (USA) No. 209734196, No. 424084978, No. 218508371, el último dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1689174-8, todos domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo; 18) 0.084490741%, para cada una de las señoras: Carmen Apolonia Aristy Soriano, Thania Margarita Aristy Dawing y Grissette Aristy Reynoso, dominicanas, mayores de edad, portadoras de las cédulas de identidad y electoral Nos. 028-0036653-2, 026-0061216-8 y 001-1809466-3, domiciliadas y residentes en la ciudad de La Romana, y la última en la Avenida Anacaona, Apt. 101, El Mirador Sur, en la ciudad de Santo Domingo; 19) 0.126736111%, para cada uno de los señores: Rubén Darío Román Aristy y Rafael Antonio Román Aristy, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 026-0080773-5 y 001-1699385-8, todos domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo; 20) 0.35486111%, para cada uno de los señores: Luis Rafael Morla Aristy, Lilian Maritza Morla Aristy, Nancy Esther Morla Aristy y Carmen Ivelisse Morla Aristy, todos dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 028-0043949-5, 028-0026216-0, 026-0035821-8, domiciliados y residentes en la ciudad de Higüey; 21) 0.008871528%, para cada uno de los señores: Jonás Francisco Morla Sena, Francisco Enmanuel Morla Sena, Ely Carmen Morla Amador, Carmen Ely Morla Amador, todos dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 223-0035145-3, 223-0094585-8, 001-1627190-9, 001-1627187-5, los dos primeros domiciliados y residentes en la ciudad de Higüey y las dos últimas en la ciudad de Santo Domingo; 21) 1.013888889%, para cada uno de los señores: Pedro

Antonio Brito, Carmen Amada Brito de Brito, Clara Aurora Brito y Arismendy Antonio Brito, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 026-0107758-5, 085-0004630-8, 085-94960-2 y 085-0004614-2, todos domiciliados y residentes en la ciudad de La Romana; 22) 4.055555556%, a favor de la señora Teresa María Brito Aristy, dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Nos. 026-0011129-4, domiciliada y residente en La Romana; 23) 0.675925926%, para cada uno de los señores: Orlando Enrique Santana Brito y Frank Alcides Santana Brito, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 026-0025011-8 y 010-0007817-9, domiciliados y residentes en la ciudad de La Romana; 24) 0.225308642%, para cada uno de los señores: Giovanni Augusto Santana Caraballo, Manfredo Augusto Santana Caraballo y María Isabel Santana Caraballo, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 026-0024558-9, 026-0024559-7, 026-0105144-0, domiciliados y residentes en la ciudad de La Romana; 25) 2.027777778%, a favor de la señora María Zunilda Santana, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 026-0022217-4, domiciliada y residente en la ciudad de La Romana; 26) 0.28968254%, para cada uno de los señores: Alejandro Antonio Constanzo Sosa, Pedro Aníbal Constanzo Sosa, Carolina Constanzo Sosa, Cecilia Constanzo Constanzo, Eloina del Pilar Constanzo Constanzo, Eva Gloria Constanzo Webb, José Antonio Constanzo Constanzo, dominicanos y americanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral y pasaportes Nos. 026-00344366-5, pasaporte de los Estados Unidos de América (USA) No. 028951089, 026-0103816-5, 001-1012704-0, pasaporte de los Estados Unidos de América (USA) No. 029251881, 001-1231571-8, domiciliados y residentes en la ciudad de La Romana; 27) 0.096560847%, para cada uno de los señores: Tomás Santana García, Nadia Santana García, Yury Efraín Santana Prandy, Mairení Santana Prandy, Rosa Onaney Santana Prandy, Dominico Santana Prandy, Mayobex Santana, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-1275124-3, 001-1275123-5, 001-0733093-8, 001-0999230-5 y 001-0970647-3, los dos últimos ciudadanos Norteamericanos, mayores de edad, portadores de los pasaportes Nos. P.R-0009283 y P.061365, domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo; 28) 0.675925926%, para cada uno de los señores: Enrique Santana Calderón y Dora Iris Santana Calderón, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0132855-8 y 026-0022772-8, domiciliados y residentes en La Romana; 29) 2.222222222%, a favor del Dr. Luis Ney Soto Santana, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 026-0066974-7, domiciliado y residente en la ciudad de La Romana; 30) 0.076041667%, a favor del Lic. Apolinar Gutiérrez, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 028-0011073-2, domiciliado y residente en la ciudad de Higüey; 31) 18%, a favor del Lic. Juan Antonio Haché Khoury, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 048-0005017-3, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo; 32) 21.6299182%, a favor de Dominicus Americanus Casino, S. A., sociedad comercial constituida de acuerdo con las leyes dominicanas con asiento social en la ciudad de Santo Domingo, debidamente representado por su Presidente, Pablo Manuel Mancebo, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 44750, serie 18, domiciliado y residente en Santo Domingo; 35) 0.59230402, a favor de Hogar Dominicus, S. A., sociedad comercial constituida de acuerdo con las leyes dominicanas, con asiento social en el Apartamento 6-A, del Condominio Torre Mirador, ubicado en la Avenida Anacaona No. 79 de la ciudad de Santo Domingo, debidamente representado por su Vice-Presidente María Elvira Ramírez, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 481818, serie 18, domiciliada y residente en Santo Domingo; Trigésimo Segundo: Ordena, como al efecto ordena, un veintitrés por ciento (23%), a favor del señor Luis I. Ramírez De la Cruz, del resultado económico obtenido por los señores: Inés Brito Santana, Marisa Orlanda Brito Luis y Europa Brito Santana, Darío Antonio López

Brito, Carmen Dolores López Brito, José Brito, Bienvenida Brito, Sandra Altagracia Reyes Brito, Ángel Alcides Brito, Damaris Altagracia López Brito, Mirtha Xiomara López Brito, Ana Francisca Brito, Rafael María Brito Salomón, Luis Arturo Brito Salomón, Bienvenido Brito Salomón, Luis Emilio Brito Salomón, Máximo Ernesto Brito Salomón, Lilia María Brito Salomón, Carmen Luz Brito de Chávez, Estela Brito Salomón o Ludovina Estela Brito Salomón, Angelita Rijo de Brito, Alma Yris Rijo de Brito y Lidia Celeste Brito, Dagoberto Aristy Martínez, Graciano Vinicio Martínez, Yolanda Martínez, Luis Felipe Martínez, Enriqueta Aristy Martínez, Dionisia Antonia Martínez, Leyda Martínez y César Livio Martínez, Olga Ondina Brito Rijo, Carlos José Brito Rijo, Mario Santos Brito Rijo, Darío Bienvenido Brito Rijo, Eva Gloria Brito Rijo, René Exibel Brito Rijo, Livio César Brito Rijo, Ivelise o Siden Yibelis Brito Rijo, Urania Altagracia Brito Rijo, Meligna o Melinda Altagracia Brito Rijo, Danilo o Carlos Armando Brito Rijo, Germán José Brito Rijo, Gladys Margarita Cedeño Rijo, Delio Ernesto Rijo y Delio Antonio Rijo, Bienvenido Rijo, Gloria Brito, Hilda Brito, Luis Aurelio Santana Cedeño, Lesbia Altagracia Santana Cedeño, Pedro Brito Santana, Julio Ángel Brito Castro, Miriam Altagracia Brito Martínez, Guido Brito, Caco Brito o Luis Gerardo Brito, Gladys Yanida Morel Brito, Ada Luz Brito, Alfa Danoida Brito, Celeste Amada Brito, José Eugenio Brito, Marsella María Santana Brito, María Estela Aristy Brito, Celeste Antonia Aristy Brito, Milagro Aristy Brito y Francisco Antonio Aristy Brito, Pedro Francisco Aristy Nin, Francisco Rafael Aristy Nin, Aury Margarita Aristy Nin, Francisco Aristy Ferreras, Carmen Apolonia Aristy Soriano, Thania Margarita Aristy Dawing y Grissette Aristy Reynoso, Rubén Darío Román Aristy, Rafael Antonio Román Aristy, Luis Rafael Morla Aristy, Lilian Maritza Morla Aristy, Nancy Esther Morla Aristy y Carmen Ivelisse Morla Aristy, Pedro Antonio Brito, Carmen Amada Brito de Brito, Clara Aurora Brito y Arismendi Antonio Brito, Teresa María Brito Aristy, Orlando Enrique Santana Brito y Frank Alcides Santana Brito, Giovanni Augusto Santana Caraballo, Manfredo Augusto Santana Caraballo y María Isabel Santana Caraballo, María Zunilda Santana, Alejandro Antonio Constanzo Sosa, Pedro Aníbal Constanzo Sosa, Carolina Constanzo Sosa, Cecilia Constanzo Constanzo, Eloina del Pilar Constanzo Constanzo, Eva Gloria Constanzo Webb, José Antonio Constanzo, Tomás Santana García, Nadia Santana García, Yury Efraín Santana Prandy, Mairení Santana Prandy, Rosa Onaney Santana Prandy, Dominico Santana Prandy, Mayobanex Santana, Enrique Santana Calderón y Dora Iris Santana Calderón; Trigésimo Tercero: Que debe ordenar, como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey el levantamiento o radiación de cualquier oposición que figure anotada en el Certificado de Título No. 86-117 que ampara el derecho de propiedad de la Parcela No. 17-B, del Distrito Catastral No. 10/2da. del Municipio de Higüey”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por Dominicus Americanus Casino y Hogar Dominicus, y por Laguna S. A., intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “Primero: Se rechaza, la excepción de constitucionalidad presentada por la sociedad comercial Laguna, S. A., debidamente representada por el señor Wayne Fuller, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lic. Natanel Méndez Matos, por los motivos de esta sentencia; Segundo: Se rechazan, los medios de inadmisión de falta de calidad y de interés, propuestos por la parte recurrida, sucesores del finado Juan Brito, a través de sus abogados, la Licda. Norca Espailat Bencosme conjuntamente con los Licdos. José Abel Deschamps y Juan Antonio Haché Khoury; Tercero: Se rechazan, los medios de inadmisión de falta de calidad y de interés, propuestos por la parte recurrida, señores Zoraida Soraya Brito Villanueva, Andrés Brito Villanueva, Alcides Brito Villanueva, Enrique Radhamés Brito Brito, Francisco Andrés Brito Brito, Andrés Brito, Alcides Brito Brito, Nancy Estela Brito, Eduardo Ramón Brito, Máximo Antonio Brito Luis, Dania Luz Brito Brito, Ramón Eduardo Brito, a través de los Dres. Luis Ney Soto Santana y Reinaldo E. Aristy Mota; Cuarto: Se acoge, el medio de inadmisión de autoridad de la cosa juzgada propuesto por la parte recurrente, Laguna S. A., a través de su abogado el Lic. Natanel Méndez Matos, y no procede ponderar los alegatos de las partes; Quinto:

Se revoca, en todas sus partes la sentencia No. 200900687, dictada en fecha 17 de julio de 2009, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en Higüey, en relación a la Litis sobre terrenos registrados en la Parcela No. 17-B, del Distrito Catastral No. 10/2da., del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia; Sexto: Condena, a la parte recurrida al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho del abogado de la parte recurrente, Lic. Natanael Méndez Matos, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; Séptimo: Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, levantar cualquier oposición que afecte el inmueble, como consecuencia de la presente litis”;

Considerando, que los recurrentes invocan en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: “Primer Medio: El Tribunal Superior de Tierras, omitió estatuir sobre conclusiones incidentales de la parte recurrente, en virtud de los cuales solicitaba la caducidad del recurso de apelación interpuesto por las compañías Club Dominicus Americanus y Casino S. A., y Hogar Dominicus S. A., lo cual es una violación clara del artículo 141 del Código Procesal Civil, dado que la sentencia que fue objeto del recurso de apelación fue notificada a las referidas compañías en fecha 21 de julio del año 2009 y que dicho recurso fue interpuesto en fecha 14 de septiembre de 2010; Segundo Medio: Violación a la ley, artículo 1351 del Código Civil, en concurrencia de dos sentencias que estatuyen en sentidos diferentes dentro de las condiciones indicadas en el artículo 1351 del Código Civil, el tribunal a-qua debió imponer la regla: la primera pierde la autoridad de cosa juzgada y es la segunda la que se mantiene, que al no tomar en cuenta dicho principio el tribunal de tierras, produce una grosera violación al principio de la cosa irrevocablemente juzgada; Tercer Medio: Violación a la ley. Artículos 44 de la Ley 834 y 62 de la Ley de Registro Inmobiliario. Que el Tribunal Superior de Tierras para rechazar el medio de inadmisión por falta de calidad e interés, no observó el hecho que en el expediente reposa un acto de desistimiento del recurso de apelación incoado por las compañías Hogar Dominicus y Club Dominicus Americanus y Casino S. A., el cual destruye la garantía que le debe el vendedor a su comprador, “quien debe garantía no puede demandar de evicción”, como consecuencia de que a quien debe garantía ha desistido de dicho recurso, toda vez, que el interés de un recurrente no puede ser otro que el de aniquilar los efectos de la sentencia dictada en su contra, por lo cual si renuncia a esos efectos, como ha sucedido en la especie, el interés del recurrente no puede quedar subsistente, sobre todo cuando se trata de un tercero que por mutus propio y sin tener calidad e interés ha decidido recurrir dicha sentencia, que al actuar de esa manera ha violado los artículos 44 de la Ley 834 y 62 de la Ley de Registro Inmobiliario”;

Considerando, que los recurrentes en su primer medio alegan en síntesis, lo siguiente: que notificaron mediante Acto núm. 638-09, de fecha 21 de julio de 2009, a las sociedades Club Dominicus Americanus y Casino S. A. y Hogar Dominicus S. A., la sentencia dictada por el juez de primer grado, y dichas sociedades, mediante varios actos de alguacil, todos de fecha 18 de septiembre de 2009, notificaron a los sucesores de Juan Brito su recurso de apelación, de donde se comprueba que dicho recurso era caduco por haberse interpuesto fuera del plazo de los 30 días; que el estudio de la sentencia impugnada muestra que el tribunal omitió estatuir sobre las conclusiones presentadas en el sentido de que el recurso de apelación interpuesto por las referidas sociedades fuera declarado caduco, cuestión prioritaria que debió resolver antes de avocarse al conocimiento del fondo del recurso, lo que constituye una violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que en la audiencia de sometimiento de pruebas, celebrada el 13 de mayo de 2010, el Dr. Reynaldo Aristy Mota, abogado de los recurrentes, concluyó de la manera siguiente: “De manera principal: comprobar y declarar que la empresa Laguna S. A., no presentó conclusiones al fondo y dada que las conclusiones no fueron parte en este proceso, por lo tanto, solicitamos declarar inadmisibile el recurso de apelación de la Empresa Laguna S. A., De manera subsidiaria: otorgamos comprobar y declarar que en el expediente obra expedido por la

Cámara de Comercio, no aparece como accionista. Declarar inadmisibile el recurso de apelación por no tener interés jurídico”; que también consta en la sentencia impugnada que en dicha fecha los Dres. Luis Ney Soto Santana y Reinaldo Aristy Mota, depositaron ante la Corte a-qua un escrito de conclusiones que termina así: “De manera principal en cuanto al recurso de apelación interpuesto por Laguna S. A.: Primero: Comprobar y declarar: que la sociedad Laguna S. A., no presentó conclusiones al fondo en la audiencia de primer grado que dio origen a la sentencia impugnada y dado que son las conclusiones que ligan al tribunal y a las partes, se infiere que dicha empresa no fue parte en el proceso, por lo que no era indispensable la notificación de la sentencia evacuada, hoy irregularmente recurrida, por falta de calidad para actuar, por lo que solicitamos de la manera más respetuosa: Declarando inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por Laguna S. A., en fecha 11 de enero del año 2010, por ante el Despacho Judicial del Tribunal de Tierras residente en Higüey, por falta de calidad para actuar por no haber presentado conclusiones en la audiencia de primer grado; De manera subsidiaria: Para el supuesto e hipotético caso de que no tengáis a bien fallar conforme a lo solicitado más arriba, os rogamos de la manera siguiente: Primero: Comprobar y declarar, que en el expediente obran las Certificaciones contentivas de los Registros Mercantiles de las sociedades Dominicus Americanus Casino S. A. y/o Dominicus Americanus Casino, S. R. L., y Hogar Dominicus S. A., expedidos por la Cámara de Comercio y Producción de La Romana, donde se evidencia que Laguna S. A., no aparece como accionista en dichas compañías en tal virtud, esta última no debe garantía a las primeras. En consecuencia, declarando inadmisibile, el recurso de apelación interpuesto por Laguna S. A., en fecha 11 de enero del año 2010, por ante el Despacho Judicial del Tribunal de Tierras residente en Higüey, por falta de calidad y por no tener un interés legítimo protegido por la ley, ya que la sentencia impugnada ni le beneficia ni le perjudica; De manera más accesoria: para el supuesto e hipotético caso de que no tengáis a bien fallar conforme a lo establecido más arriba os rogamos fallar de la manera siguiente: comprobar y declarar, que en el expediente obran los documentos ilustrativos en donde se evidencia que Laguna S. A. aportó los derechos registrados de que disponía dentro de la parcela No. 17-B, a la sociedad comercial Proyecto y Servicios de Mantenimiento de Agua, no a las sociedades: Dominicus Americanus Casino S. A. y/o Dominicus Americanus Casino S. R. L. y Hogar Dominicus S. A. y viceversa, como ha venido aduciendo el abogado que representa los intereses de Laguna S. A., durante el desarrollo del presente caso, por lo que, en este punto, también carece de interés legítimo para actuar en el presente caso. En consecuencia: Declarando inadmisibile, el recurso de apelación interpuesto por Laguna S. A., en fecha 11 de enero del año 2010, por ante el Despacho Judicial del Tribunal de Tierras residente en Higüey, por falta de calidad y por no tener un interés legítimo protegido por la ley ya que como en el caso anterior la sentencia impugnada ni le beneficia ni le perjudica; De manera acumulativa: para el supuesto e hipotético caso de que no tengáis a bien fallar conforme a lo solicitado más arriba, os rogamos fallar de la manera siguiente: Comprobar y declarar que en el expediente reposa una certificación expedida por el Registrador de Títulos de Higüey, sobre la situación registral de la parcela No. 17-B, objeto del presente recurso en donde se hace constar que la sociedad Laguna S. A., no dispone de derechos registrados en la indicada parcela. En consecuencia: Primero: declarando inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por Laguna S. A., en fecha 11 de enero del año 2010, por ante el Despacho Judicial del Tribunal de Tierras residente en Higüey, por falta de calidad e interés, por no poseer derechos registrados ni por registrar, dentro de la parcela No. 17-B, del DC 10/2 parte del municipio de Higüey, y, Segundo: De manera común a todas nuestras conclusiones solicitamos lo siguiente: ordenarle al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, proceder a la inmediata radiación de todas las oposiciones que hubiesen sido interpuestas con motivo de la presente litis; Tercero: De manera común a todas nuestras conclusiones solicitamos: condenar a la sociedad Laguna S. A., al pago de las costas y ordenar su distracción y provecho a favor de los Dres. Luis Ney Soto Santana y Reinaldo E. Aristy Mota”;

Considerando, que por lo transcrito anteriormente, la Corte a-qua anunció, como era su deber, las conclusiones presentadas por las partes, pudiendo esta Corte de Casación verificar que, en la especie, dicho tribunal ha respondido las cuestiones que le fueron sometidas sin que en dichas conclusiones conste de manera formal el pedimento de caducidad del recurso de apelación interpuesto por Club Dominicus Americanus y Casino S. A. y Hogar Dominicus S. A., que no obstante lo anterior, también se evidencia en la sentencia impugnada que ante la Corte a-qua fue debatida la regularidad de los recursos de apelación interpuestos por dichas sociedades y Laguna S. A., siendo declarados los mismos regulares mediante sentencia núm. 20101652, de fecha 13 de mayo de 2010, por lo que, el medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en su segundo medio los recurrentes alegan en síntesis, lo siguiente: que el tribunal al fallar como lo hizo ha dado preponderancia a la decisión del Tribunal Superior de Tierras de fecha 10 de agosto de 1976, confirmada por la Suprema Corte de Justicia, toda vez que dichas sentencias estatuyen en sentidos diferentes dentro de las condiciones indicadas en el artículo 1351 del Código Civil; que la sentencia impugnada ha desconocido la autoridad de la cosa juzgada contenida en la decisión núm. 12, de fecha 15 de febrero de 2005, dictada por el juez de primer grado, confirmada por la Suprema Corte de Justicia;

Considerando, que la Corte a-qua, para acoger el medio de inadmisión sobre la autoridad de la cosa juzgada, estimó que: “este Tribunal comprobó que por decisión dictada por el Juez de Jurisdicción Original de Higüey de fecha 14 de octubre de 1971 fue adjudicada la Parcela No. 17, del Distrito Catastral No. 10/2da., del Municipio de Higüey a los Sucesores de Juan Brito, sentencia que fue confirmada por el Tribunal Superior de Tierras; que los sucesores de Juan Brito fueron determinados en el año 1973 en las personas de Juan o Juanico Brito y Eneria Brito Rijo de Santana, que luego el 01 de febrero de 1973, fueron incluidos como sucesores Severa y María Sunilda Santana, quienes en fecha 15 de enero de 1973 se comprometieron a vender la Parcela al señor Wayne Fuller, quienes le transfirieron a Laguna S. A., cuyo presidente era el señor Wayne Fuller, expidiéndole su Certificado de Título a Laguna, S. A., el cual fue mantenido por sentencia dictada por el Juez de Jurisdicción Original de Higüey, de fecha 16 de julio de 1974, confirmada por el Tribunal Superior de Tierras, por sentencia No. 3, de fecha 10 de agosto de 1976, recurrida en casación, dictando la Suprema Corte de Casación (sic) la sentencia de fecha 06 de abril de 1979, en la que se rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Brito, en consecuencia se mantuvieron los derechos de Laguna S. A.”;

Considerando, que sigue exponiendo la Corte a-qua: “que habiendo comprobado este Tribunal que tanto la decisión dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 10 de agosto de 1976, como la decisión que la confirmó dictada por la Suprema Corte de Justicia en fecha 06 de abril de 1979, mantienen los derechos de la Parcela No. 17-B, del Distrito Catastral No. 10/2da., del Municipio de Higüey, a favor de Laguna, S. A. soportada en un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, por lo que habiendo adquirido estas sentencias la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, mal podrían los señores Brito, iniciar una nueva litis sobre esta transferencia de la Parcela No. 17-B, que por demás está transferida por aporte en naturaleza a las razones sociales Dominicus Americanus y Hogar Dominicus S. A.”;

Considerando, que por los documentos que reposan en el expediente se comprueba que: a) por sentencia de fecha 19 de agosto de 1971, confirmada por el Tribunal Superior de Tierras, fueron determinados los herederos de Juan Brito; b) que el 10 de agosto de 1976 fue admitida una inclusión de herederos de Juan Brito, por sentencia del Tribunal Superior de Tierras, en la que se decidió, entre otras cosas, mantener el Certificado de Título que ampara la parcela núm. 17-B del Distrito Catastral núm. 10/2da de Higüey, registrada a favor de Laguna S. A.; c) que recurrida dicha sentencia en casación, fue

dictada el 6 de abril de 1976 una sentencia donde fue confirmada la calidad de tercer adquirente de buena fe y a título oneroso de Laguna S. A.; d) que posteriormente, fue iniciado otro proceso de determinación de los herederos de Juan Brito, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey una sentencia el 13 de septiembre de 1988, siendo confirmada el 11 de febrero de 1991 por el Tribunal Superior de Tierras, donde se incluyó la totalidad de los hijos de Juan Brito, pero sólo fue decidido con respecto a la Parcela núm. 17-A; e) que en el año 2002 se vuelve a someter una determinación de los herederos de Juan Brito con respecto a la Parcela núm. 17-B, solicitando dichos sucesores la anulación del acto de venta de fecha 14 de abril de 1973, suscrito entre Eneria Brito y Juan Brito, en su calidad de sucesores de Juan Brito, y Laguna S. A., dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original la sentencia que consta en parte anterior de esta sentencia;

Considerando, que el artículo 1351 del Código Civil establece que: “La autoridad de cosa juzgada no tiene lugar sino respecto de lo que ha sido objeto de fallo. Es preciso que la cosa demandada sea la misma; que la demanda se funde sobre la misma causa; que sea entre las mismas partes y formulada por ellas y contra ellas, con la misma cualidad”; que en la especie, efectivamente, tal como alegan los recurrentes, el medio de inadmisión fundamentado en la autoridad de la cosa juzgada ya había sido decidido por el tribunal de primer grado mediante sentencia núm. 12, recurrida en apelación y casación, adquiriendo la autoridad de la cosa irrevocablemente respecto de este medio; pero, esta Sala de la Suprema Corte de Justicia ha observado que ha surgido con motivo de una solicitud de inclusión de herederos que fueron omitidos en la determinación que ya se había hecho; que, si bien la acción para reclamar una sucesión es imprescriptible, no menos cierto es que esto sólo es posible cuando el inmueble se encuentre aún en el patrimonio del causante o de sus sucesores, pero no cuando ha sido transferido a un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, como ocurre en este caso, pues dicha calidad con respecto a Laguna S. A., y a la Parcela núm. 17-B, ya fue decidida por sentencia de la Suprema Corte de Justicia del año 1976, a propósito de otra demanda en inclusión de herederos;

Considerando, que, además, Laguna S. A. adquirió dicha parcela de los herederos que para la época, es decir, 1973, ya habían sido determinados, por lo que dicho comprador no tenía el riesgo de que su porción fuera reducida por una reclamación posterior, lo que hubiera ocurrido en caso de que hubiera comprado a una sucesión innominada, que no es el caso; que dada la calidad ya juzgada de tercer adquirente de buena fe y a título oneroso de Laguna S. A. respecto de la parcela 17-B, no puede verse en ningún modo perjudicada por la reclamación que hicieron los herederos omitidos;

Considerando, que en su tercer medio los recurrentes alegan en síntesis, lo siguiente: que si bien es cierto que el comprador le debe garantía a su vendedor, no es menos cierto que en el caso de la especie, el tribunal a-quo no observó el hecho de que en el expediente reposa un desistimiento de las compañías Hogar Dominicus S. A. y Club Dominicus y Casino S. A., renunciando al recurso de apelación de que se trata, destruyendo de esa manera la garantía que le debe el vendedor a su comprador; que en esas circunstancias, la sociedad Laguna S. A. no tiene calidad ni interés para recurrir la sentencia dictada por el juez de primer grado, como consecuencia de que a quien debe garantía ha desistido de dicho recurso, toda vez, que el interés de un recurrente no puede ser otro que el de aniquilar los efectos de la sentencia dictada en su contra, por lo cual, si renuncia a esos efectos, el interés del recurrente no puede quedar subsistente, sobre todo cuando se trata de un tercero que por motus proprio y sin tener calidad e interés ha decidido recurrir dicha sentencia; que en el expediente reposan copias de los Certificados de Títulos expedidos a favor de Proyectos, Servicios y Mantenimientos de Aguas, S. A. y Dominicus Americanus Casino S. A. y Hogar Dominicus S. A., donde se comprueba que la compañía Laguna S. A. aportó en naturaleza los derechos que poseía dentro de la parcela a favor de la primera, y ésta, a su vez, a las dos últimas; que dada las circunstancias, la sociedad Laguna S. A., no ha aportado la prueba de calidad, ya que

en materia inmobiliaria la calidad se pone de manifiesto cuando el demandante establece la prueba de la existencia de un derecho registrado o por registrar por lo que, el tribunal debió declarar la inadmisibilidad del recurso de apelación por falta de calidad e interés;

Considerando, que la Corte a-qua, para rechazar el medio de inadmisión por falta de calidad e interés propuesto por los recurrentes respecto del recurso de apelación interpuesto por la recurrida, estimó: “que si bien es cierto que Laguna, S. A. en la actualidad no figura con derechos registrados, no menos es cierto que Laguna, S. A. aportó en naturaleza la Parcela No. 17-B, del Distrito Catastral No. 10/2da., del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia a Dominicus Americanus y Hogar Dominicus, S. A., por lo que le debe garantía a esta transferencia a esas compañías, y en esa virtud y habiendo sido ordenado por el Juez a-quo la cancelación del Certificado de Título a favor de los adquirientes de Laguna S. A., ésta como causante, mantiene calidad e interés para participar en justicia, por lo que estos medios de inadmisión deben ser rechazados”;

Considerando, que en materia de tierras no solo tienen calidad e interés los que figuren en los certificados de títulos o los que tengan un documento por registrar, sino también aquellos que puedan establecer algún vínculo jurídico en forma directa o indirecta con un inmueble determinado; que, en el caso de la especie, los sucesores de Juan Brito interpusieron la demanda contra Laguna S. A., no solo para incluir a los herederos omitidos, sino con el propósito de anular el acto de venta suscrito en 1973 entre Eneria Brito y Juan Brito, en su calidad de sucesores de Juan Brito, y la referida compañía, por lo que, ha sido parte del proceso desde primer grado, ejerciendo posteriormente su correspondiente recurso de apelación, con lo cual su recurso no dependía del recurso de apelación que interpuso Club Dominicus Americanus y Casino S. A. y Hogar Dominicus S. A., puesto que el derecho de propiedad de dichas empresas le viene dado precisamente por la actual recurrida;

Considerando, que, además, en virtud del artículo 1625 del Código Civil, el vendedor debe la obligación de garantía a favor del comprador, el cual pone a cargo del vendedor la obligación de responder por cualquier disminución, turbación o evicción eventual que pudiera sufrir el comprador respecto de los inmuebles vendidos, teniendo un carácter perpetuo respecto de los eventuales hechos personales del vendedor, siendo indiferente que esa perturbación se produzca antes o después de realizarse la entrega de la cosa y aún la transferencia del bien a favor del comprador, en consecuencia, el medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que de conformidad con el artículo 20 de la Ley 3726, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley 491-08, cuando la casación no deje cosa alguna por juzgar, no habrá envío del asunto, lo que procede en la especie;

Considerando, que en mérito de las razones expuestas en el desarrollo del segundo medio de esta sentencia, procede casar la sentencia impugnada por vía de supresión y sin envío por no quedar nada que juzgar;

Por tales motivos: Primero: Casa por vía de supresión y sin envío la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 21 de octubre de 2010, en relación con la Parcela núm. 17-B, del Distrito Catastral núm. 10/2da., 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 21 de noviembre de 2012, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do