



SENTENCIA DEL 14 DE FEBRERO DE 2018, NÚM. 1

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 28 de diciembre de 2016.

Materia:Tierras.

Recurrentes:Luis Conrado Cedeño Castillo y compartes.

Abogados:Licdos. Alexis Aquino Victoriano y Stalin Ciprián Arriaga.

Recurridos:Banco Múltiple BHD León, S. A. y compartes.

Abogados:Dr. Tomás Abreu Martínez, Licdas. Romina Figoli Medina, María Elena Aybar Betances, Paula Martínez, Licdos. Julio César Camejo Castillo, Juan José Espailat Álvarez y Toribio Antonio Pérez Pereyra.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 14 de febrero de 2018.

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 continuadores jurídicos del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores: Ana María Rubini de Cedeño e Ing. Dirlei Cedeño Rubini, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1019217-6 y 001-1190358-9, domiciliados y residentes en la calle

Agustín Lara núm. 42 esq. C, Edificio Da Silva, piso 7, Ensanche Serallés, 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 Angel Báez núm. 3, Edificio María Katherina 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 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 28 de diciembre 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. Alexis Aquino Victoriano, por sí y por el Lic. Stalin Ciprián Arriaga, abogados de los recurrentes;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Romina Figoli Medina, por sí y por los Licdos. Julio César Camejo Castillo y Juan José Espaillat Alvarez, abogados de la co-recurrida Banco Múltiple BHD León, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a las Licdas. María Elena Aybar Betances y Paula Martínez, abogadas de la recurrida Glamis, S. R. L.; (San Juan Shopping Center) y los señores Jesús Montaña, Arq. Domingo G. García y José Osoris Núñez;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Tomás Abreu Martínez, abogado del co-recurrido Roberto Leonel Taveras Salcedo;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Toribio Antonio Pérez Pereyra, abogado de las co-recurridas, Constructora e Inmobiliaria La Altagracia, S. A. y Construcciones y Minería Virgen de La Altagracia (Connivial);

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 6 de febrero de 2017, suscrito por el Lic. Stalin R. Ciprián Arriaga, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1530555-9, abogado de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 18 de diciembre de 2017, suscrito por el Dr. Toribio Antonio Pérez Pereyra, Cédula de Identidad y Electoral núm. 027-0023224-8, abogado de los co-recurridos Constructora e Inmobiliaria La Altagracia, S. A. y Construcciones y Minería Virgen de La Altagracia (Connivial);

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 4 de mayo de 2017, suscrito por la Licda. María Elena Aybar Betances, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1324236-6, abogada de la co-recurrida (Glamis, S. R. L., (San Juan Shopping Center) y los señores Jesús Montaña, Domingo G. García y José Osiris Núñez;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 4 de diciembre de 2017, suscrito por los Licdos. Julio César Camejo Castillo, Juan José Espaillat Alvarez y Romina Figoli

Medina, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0902439-8, 001-1761786-0 y 001-1881483-9, respectivamente, abogados de la co-recurrida Banco Múltiple BHD León, S. A.;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 28 de febrero de 2017, suscrito por el Dr. Tomás Abreu Martínez y las Licdas. Helen Paola Martínez Poueriet e Ivetti Rosanna Abreu Poueriet, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 028-0013556-4, 028-0093080-8 y 028-0070614-1, respectivamente, abogados del co-recurrido Roberto Leonel Taveras Salcedo (Inmobiliaria Leonel Taveras, S. R. L.);

Que en fecha 21 de febrero de 2018, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

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 se refiere constan como hechos precisos los siguientes: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados en Nulidad de Venta y de Deslinde dentro de la Parcela núm. 68-B y 68-B-004-16699, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, para decidir sobre la misma el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de dicha ciudad, dictó en fecha 15 de abril de 2016, la sentencia núm. 2016-091, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declara buena y valida la litis interpuesta por Luis Conrado Cedeño C. (hoy Sucesores de Luis Conrado Cedeño), en desalojo judicial y suspensión de trabajos contra San Juan Shopping Center, Glamis, S.R.L., Constructora e Inmobiliaria La Altagracia, S. A., Jesús Montalvo, 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 108-05, en cuanto a la forma; Segundo: En cuanto al fondo, rechaza las conclusiones de la parte demandante Luis Conrado Cedeño hoy sus 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 esta sentencia; Tercero: Declara buena y valida 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 núm. 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 la Parcela 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 esta sentencia, 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 Artiles y Juan Enrique Baldemora Feliciano, de fecha siete (07) de enero de 1999 y transcrito en el registro de títulos en fecha 08 de enero de 1999 y notariado por el Dr. Amalio Amable Correa Jiménez por estar viciado de dolo, ya que se comprobó el señor Jose Antonio Bonilla Artiles falleció a los ochenta y nueve (89) años de edad el día nueve (09) de septiembre

del año 1988 a las 9:00 A. M., según se confirma en el acta de defunción inscrita en el folio 0211, acta núm. 110711 del año 1988, lo que implica que es imposible que una persona fallecida pueda firmar un contrato de compra –venta y porque el vendedor en este caso ya no poseía derechos en la parcela 68 del distrito catastral 11/3ra., parte de Higüey, desde el quince (15) de marzo de 1976. 3.- Declara inexistente el contrato de compraventa suscrito entre los señores Juan E. Baldemaro y Luis Conrado Cedeño en fecha veinticuatro (24) de febrero del 2000, inscrito en el registro de títulos el día Cinco (05) de junio del 2000, notariado por el Licdo. Francisco Teodoro Castillo, pues, la venta versa sobre un derecho que no existía ni poseía el 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 68-B del Distrito Catastral 11/3ra., parte de Higüey, ya que 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 comercios y personas siguientes: San Juan Shopping Center, sociedad Glamis SRL., Sociedad compañía Constructora e Inmobiliaria La Altagracia, sociedad Inmobiliaria Leonel Taveras, SRL., Construcciones y Minería Virgen de la Altagracia, Jesús Montano, Roberto Leonel Taveras, Domingo G. Garcia H., Jose Osiris Nuñez, 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 de procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho de los abogados Tomas Abreu Martínez, Helen Paola Martinez 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 este proceso a cada parte que los haya depositado previa presentación del acuse de recibo y el poder de representación en caso de que no sea de forma personal, debiendo la secretaria del tribunal dejar copia certificada de cada uno de los documentos desglosados y advirtiéndole que no podrán 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 68-B del distrito catastral núm. 68-B, del distrito catastral 11 3ra., parte del Municipio de Higüey, por efecto de los procesos contenidos en los expedientes núm. 0184-12-00611, 084-12-00612 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, sociedad Glamis SRL., Sociedad compañía Constructora e Inmobiliaria La Altagracia, 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”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, por los sucesores del señor Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana Maria Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, mediante instancia depositada en fecha 25 de abril de 2016, suscrita por sus abogados, Licdos. Stalin Rafael Ciprián Arriaga y Fidel Ernesto Ciprián Arriaga, para decidirlo el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, dictó la sentencia que hoy se recurre en casación y cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acogiéndolo como bueno y valido en cuanto a la forma, el recurso de apelación ejercido por los Sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana Maria Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, contra la sentencia núm. 2016-0291, dictada en fecha Quince (15) del mes de abril del año 2016, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, Provincia La Altagracia, por haberlo instrumentado en tiempo hábil y como

dispone la ley; Segundo: Rechazado en cuanto al fondo las conclusiones principales y subsidiarias contenidas en dicho recurso, por los motivos y razones jurídicas contenidas precedentemente en el discurrir de la presente decisión y CONFIRMA íntegramente la recurrida sentencia, por justa y reposar en la ley; Tercero: Condenando a los sucumbientes Sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana Maria Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, al pago de las costas del proceso, distrayéndolas a favor y provecho del Dr. Tomás Abreu Martínez y Licdas. Helen Paola Martínez, María Elena Aybar Betances, Federico Pinchinat, Francisco Alvarez Valdez, Julio Cesar Camejo y Víctor León, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; Cuarto: Ordenado que la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una (01) copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (02) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días; Quinto: Disponiendo que la Secretaria General de este tribunal Superior de Tierras, proceda al Desglose de los documentos presentados en original, incluyendo Certificado de Títulos, a solicitud de la parte que los depositó, previo dejar copia en el expediente debidamente certificada”;

Considerando, que en su memorial de casación los recurrentes proponen los siguientes medios contra la sentencia impugnada: “Primero: Violación al derecho de defensa y violación al artículo 69 ordinales 2, 4, 7 y 10 de la Constitución dominicana; Segundo: 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 de los artículos 38 y siguientes del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras; Tercero: Violación al artículo 51 de la Constitución de la República; Cuarto: Inadmisibilidad de la demanda por la falta de calidad, capacidad e interés del demandante en nulidad, Inmobiliaria Leonel Taveras S.R.L.; inadmisibilidad por prescripción de la acción en justicia y por la imprescriptibilidad del derecho de propiedad del tercero adquirente a título oneroso y de buena fe”;

Considerando, que al examinar el primer medio de casación denominado Violación al derecho de defensa y Violación al artículo 69 ordinales 2, 4, 7 y 10 de la Constitución dominicana, el cual se encuentra en la página 18 del memorial de casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha podido advertir la carencia argumentativa de este medio, ya que si bien dichos recurrentes lo enuncian en cuanto a los ordinales 2, 4, 7 y 10 del artículo 69 de la Constitución dominicana y lo encabezan como numeral A) que contiene la motivación de dicho medio, esta motivación resulta inexistente, puesto que dichos recurrentes se limitan a transcribir los apartados que conforman el indicado artículo 69, omitiendo señalar, como era su deber para que su memorial de casación esté debidamente fundamentado, en que consistieron las referidas violaciones constitucionales que le atribuyen a la sentencia impugnada, si fue al inicio o durante el desarrollo del proceso; aun así, esta Tercera Sala en atención a que se trata de alegadas infracciones constitucionales y como todo juez debe asegurarse de ser garante del debido proceso y la tutela judicial efectiva, ha procedido a la revisión de esta sentencia recurrida y ha podido comprobar, que el proceso ante los jueces de fondo, fue en todo momento desarrollado de manera contradictoria, es decir, que dicho proceso en grado de apelación se desarrolló bajo las directrices de los principios del debido proceso y de contradicción, que son precisamente dos de las garantías mínimas que de acuerdo al indicado artículo 69 de la Constitución Dominicana, todo juez está en la obligación de respetar con respecto a las personas en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos en aras de obtener una tutela judicial efectiva y por tanto, al no estar estas garantías comprometidas en el caso de la especie, procede rechazar este medio por improcedente y mal fundado;

Considerando, que en los medios segundo y tercero, que se reúnen para su examen por su estrecha vinculación,

los recurrentes alegan en breve síntesis: “Que conforme a la normativa inmobiliaria vigente, los recurridos han intentado por todos los medios de ocultar el deslinde a los recurrentes, quienes son colindantes con la parcela 68-B, lo cual violenta los principios de publicidad establecidos por la normativa inmobiliaria; que alegan además, que los derechos del finado Luis Conrado Cedeño sobre dicha Parcela núm. 68-B-004-16699 del D. C. 11/3ra de Higüey, no podían ser despojados, siendo anulados sus derechos no obstante a que habían sido concretados de acuerdo a la ley por haber sido registrados y que por tanto, dicho finado había adquirido sus derechos a título oneroso y de buena fe”;

Considerando, que en primer lugar y en cuanto a lo alegado por los recurrentes de que en la especie ha sido desconocido el artículo 51 de la Constitución en relación a su derecho de propiedad, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia entiende pertinente hacer la siguiente precisión ponderada en relación a este alegato, donde cabe destacar que el derecho de propiedad como derecho fundamental, forma parte de los derechos económicos y sociales; sin embargo, en cuanto al mismo cabe distinguir que tampoco es un derecho absoluto, pues este siempre ha de ceder en los casos en que prevalezca el interés general; que además, el derecho de propiedad si bien está reconocido como tal, la Constitución ha previsto que su regulación, o sea, la adquisición o usufructo será de reserva de ley; que en ese orden, al tratarse de propiedad inmobiliaria registral, la Ley núm. 108-05 dispone la forma de adquisición, su regulación, depuración, especialidad y oponibilidad; que por tanto, cuando diferentes partes se disputan un derecho, o sea, se torna litigioso, la misma ley es que faculta a la jurisdicción inmobiliaria para resolver el conflicto, de manera pues, que resulta impropio en ese contexto invocar violación al derecho fundamental de propiedad, como lo han pretendido los recurrentes, cuando lo que se trata es de la solución de un conflicto entre partes iguales; es decir, que en principio les asiste el mismo derecho fundamental en su condición de ciudadanos; en ese sentido, lo que sí cabe etiquetar es una errada aplicación de la ley que regula el derecho de propiedad en perjuicio de una de las partes del conflicto; por lo que se rechaza este alegato de los recurrentes, máxime cuando en la especie del examen de la sentencia impugnada se advierte, que los jueces del tribunal a-quo pudieron formar su convicción de que el señor Luis Conrado Cedeño Castillo adquirió derechos en una parcela inexistente, pero que los ejecutó en otra porción de dicha parcela donde su causante no tenía derechos registrados; que por tanto y contrario a lo alegado por dichos recurrentes, no fueron despojados de sus derechos de propietarios, ya que no se puede alegar tener derechos sobre una porción que resulta inexistente y pretender registrarse en otra donde el causante no figura con derechos registrados, tal como fue juzgado por dichos jueces, conteniendo su sentencia motivos suficientes que la respaldan; en consecuencia, se rechazan estos medios por improcedentes y mal fundados;

Considerando, que en el cuarto medio los recurrentes invocan una serie de medios de inadmisión fundados en la prescripción de la acción y la falta de calidad de los hoy recurridos, que a su entender fueron desconocidos por dichos jueces; que para fundamentar su alegato de prescripción expresan que en el presente caso han transcurrido más de los cinco años que prescribe el artículo 1304 del Código Civil entre la concertación del acto de venta impugnado y la demanda de que se trata; que en cuanto a la inadmisión por falta de calidad alegan que el demandante en nulidad Inmobiliaria Leonel Taveras S.R.L., no posea ningún tipo de derechos para reclamar la nulidad que pretende por lo cual su demanda resultaba inadmisibile, lo que no fue valorado por dichos jueces;

Considerando, que al analizar la sentencia impugnada se advierte que para rechazar el medio deducido de la prescripción de la acción y de la falta de calidad de los recurridos, el Tribunal Superior de Tierras, estableció lo siguiente: “Que analizando primeramente las diversas inadmisibilidades invocadas por los recurrentes Sucesores de Luis Conrado Cedeño Castillo y que figuran descrita precedentemente en el cuerpo de esta, conllevan a enunciar que la Inmobiliaria Leonel Taveras, es la autentica portadora de los derechos que tenía el

Lic. José A. Bonilla Atilas, en la Parcela núm. 68, posteriormente 68-B, por lo que es evidentemente su continuadora jurídica, tal y como se instituye en el transcurso sucesivo de las parcelas, más aun, en lo relativo a la prescripción de cinco (05) años, contenido en el artículo 1304 del Código Civil, implorado por los recurrentes, este plazo no opera para el caso en cuestión, sino para las acciones de nulidad o rescisión de contratos afectados por vicios de formación, inaplicables en el presente caso, donde la convención es puramente irreal, y en tal virtud procede rechazar todas y cada una de las conclusiones subsidiarias y principales contenidas en el cuerpo de la acción recursoria, por carecer de pruebas y base legal para sustentarlas; que en definitiva, las comentadas inadmisibilidades adolecen de pruebas para ser alegadas por dichos recurrentes, sobre todo, cuando la parte recurrida ha demostrado hasta la saciedad tener derecho, capacidad, interés y calidad para actuar en justicia, y en cuanto a la denunciada prescripción de cinco (05) años invocada por los intimantes y que establece el artículo 1304 del Código Civil, no opera para el caso en cuestión, en virtud, de que solamente es aplicable para las acciones en nulidad o rescisión de contratos afectados por vicios de formación, resulta inaplicable en el presente caso, donde el convenio es simplemente inexistente, sobre todo, cuando la parte impugnada siempre ha ostentado esos predios de manera pública, pacífica e ininterrumpida, desde el momento de su compra, por lo que su condición de propietario se basta por sí misma, por ser un adquirente de buena fe y a título oneroso”;

Considerando, que de lo transcrito precedentemente se advierte, que el fundamento de prescripción que invocaran los hoy recurrentes como medio de inadmisión, así como la inadmisión por falta de calidad, tuvo una respuesta adecuada por parte de los jueces del tribunal a-quo, en tanto que dicho tribunal explicó atinadamente en su sentencia, que las disposiciones del artículo 1304 del Código Civil, no aplicaban en el caso del cual estaban apoderados dichos jueces de fondo, por cuanto no se trataba de una demanda fundada en un vicio del consentimiento, sino de operaciones sobre un objeto inexistente, que en este caso se trataba de parcelas que al momento de hacerse la convención cuestionada, tomando como referencia el tracto sucesivo, quedó demostrado que los derechos del finado Luis Conrado Cedeño Castillo surgieron de la transferencia de una persona que independientemente de que había fallecido para la fecha del acto de venta, no poseía derechos registrados en dicha parcela, por cuanto los había transferido varios años antes de su muerte a la Compañía Villas de Baiguá; que aunque el tribunal a-quo no señala en su sentencia de manera específica, cuál era el plazo de prescripción que imperaba en la especie, sin embargo, al establecer que era sobre derechos inexistentes, aludió de manera obvia al plazo más extenso de la prescripción, que es el previsto por el artículo 2262 del Código Civil; que asimismo, el tribunal a-quo estableció el origen de los derechos de los hoy recurridos en la Parcela núm. 68-B del Distrito Catastral núm. 11/3ra del Municipio de Higuey, lo que edificó su decisión de rechazar el medio deducido de la falta de calidad de los hoy recurridos;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por los recurrentes de que el Tribunal a-quo al dictar su decisión ignoró que el finado Luis Conrado Cedeño Castillo era un tercer adquirente a título oneroso y de buena que no podía ser perjudicado en sus derechos, al examinar la sentencia impugnada se advierte que los jueces del Tribunal Superior de Tierras explicaron detalladamente el origen de los derechos del causante de los recurrentes en la parcela 68 del D.C. 11/3ra del municipio de Higuey, al desprenderse de operaciones pactadas con el señor Juan Enrique Baldemaro Feliciano, pues para la fecha de esas ventas en la Parcela 68 como tal, de manera previa esta había sido modificada por subdivisión, resultando las Parcelas núms. 68-A y 68-B en el año 1978, conforme pudieron comprobar dichos jueces en el Historial de dicha parcela expedido por el Registro de Títulos, que fuera examinado por éstos; lo que permitió que pudieran establecer de manera incuestionable, que los derechos de los causantes del recurrente habían sido en la Parcela núm. 68 del indicado Distrito Catastral de Higuey, pero que para la fecha en que esto se produjo, es decir, en el año 1999, sendos eventos habían acaecido previamente, el primero fue que de la persona que se derivaban esos derechos, ya no los tenía porque habían

sido transferidos; el segundo evento, fue que al momento de adquirir esos derechos se había producido una variación técnica que modificaba la Parcela núm. 68 en 68-A y 68-B, lo que indica que el objeto pactado técnicamente no existía; por tanto, y contrario a lo alegado por los hoy recurrentes, la condición de tercer adquirente de buena fe del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, no tenía sustentabilidad, puesto que tal como ha sostenido por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en casos similares, “para adquirir un derecho sobre una parcela, ésta debe técnicamente existir”;

Considerando, que por tanto, constituye un criterio jurisprudencial pacífico fijado por esta Corte el que establece que: “Cuando existe un certificado de títulos que ampara una parcela sin sustentación técnica, no es posible sostener la protección de aquel que haya adquirido, poco importa que lo haya hecho de buena fe, pues mantener certificados de títulos en esas condiciones, desvirtuaría el sistema de garantías registral y conduciría al quebrantamiento de la seguridad jurídica, ya que se estaría creando situaciones jurídicas sobre objetos que carecen de certeza material”; (Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, Sentencia núm. 164 del 15 de marzo de 2017);

Considerando, que además, ha sido fijado por esta Corte que “ la base de oponibilidad y publicidad registral tiene sentido, para que a todo aquel que adquiera al amparo del sistema registral, no se le opongan derechos que no estén previamente inscritos, pero, de esto debe entenderse, que esta confianza y credibilidad del sistema tabular de inscripciones, es a condición de que el inmueble técnicamente no tenga defectos, y que catastralmente exista, dado que lo técnico en esta materia es lo aprensible, ubicable, con una superficie cierta; que cuando no es así y por el contrario, ocurre que la sustentación técnica se superpone en otra previamente existente, entonces no es procedente mantener la protección de operaciones jurídicas pactadas en esas condiciones, como ocurre en la especie, en el caso de los hoy recurrentes y de la interviniente voluntaria y por tales razones no es posible que puedan triunfar en sus pretensiones”; (Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, Sentencia núm. 164, del 15 de marzo de 2017);

Considerando, que en relación a la solicitud de inconstitucionalidad de la presente litis, invocada por los recurrentes en la parte in-fine de su memorial de casación, aunque no se advierte que tal petitorio se formulara ante los jueces de fondo, lo cual es un medio nuevo en casación y por ende inadmisibles; sin embargo, como la misión de esta Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación es trazar la orientación jurisprudencial para los tribunales que conforman el poder judicial, esta Tercera Sala entiende oportuno señalar, que las instancias o demandas no pueden ser impugnadas por inconstitucionalidad, puesto que no están revestidas de la naturaleza de actos con alcance general, como lo exige el artículo 6 de la Constitución, al disponer que: “Son nulos de pleno derecho toda ley, decreto, resolución, reglamento o acto contrarios a esta Constitución”;

Considerando, que por los motivos de derecho que ha sido suplidos derivados de los hechos precisados y juzgados por los jueces de fondo, esta Suprema Corte de Justicia ha podido formar su convicción de que en el presente caso se ha hecho una aplicación racional y razonable del derecho y su sistema de fuentes, lo que permite validar la sentencia que ha sido objeto de examen por esta Corte y por vía de consecuencia, se rechaza el presente recurso de casación por ser improcedente y mal fundado;

Considerando, que conforme a lo previsto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas, lo que aplica en la especie;

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por los Sucesores del finado Luis Conrado Cedeño Castillo, señores Ana María Rubini de Cedeño, Dirlei Cedeño Rubini, Rejane Cedeño Rubini y Sybeles Cedeño Rubini, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 28 de diciembre de 2016, relativa a la Litis en Derechos Registrados en Nulidad de Venta y de Deslinde dentro de las Parcela núms. 68-B y 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: Condena a los recurrentes al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de la Licda. María Elena Aybar Betances, Julio César Camejo Castillo, Juan José Espaillat Alvarez, Romina Figoli Medina, Dr. Tomas Abreu Martínez, Dr. Toribio Antonio Pérez Pereyra y Licdas. Helen Paola Martínez Poueriet e Ivetti Rosanna Abreu Poueriet, abogados de los recurridos y quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en su audiencia pública del 14 de febrero de 2018, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez. 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.

[www.poderjudicia](http://www.poderjudicia)