PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SENTENCIA DEL 31 DE MARZO DE 2022, NÚM. SCJ-TS-22-0245

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 27 de agosto de 2019.

Materia:Tierras.

PER1 y compartes.

Abogado:Lic. Ignacio Rijo Mejía.

Recurrido:Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, S.A.

Abogados:Dr. Práxedes Castillo Pérez, Lic. José Manuel Batlle Pérez y Licda. Michelle M. Moni Barreiro.

Juez ponente:Manuel Alexis Read Ortiz.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 31 de marzo de 2022, año 179° de la Independencia y año 159° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por PER2 PER3 PER4 PER5 y PER6 contra la sentencia núm. 201902155, de fecha 27 de agosto de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 28 de septiembre de 2020, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Ignacio Rijo Mejía, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. CED1 con estudio profesional abierto en la municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia, actuando como abogado constituido de PER2 PER3 PER4 PER5 PER6 dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. CED2 CED3 CED4 CED5 y O1

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 25 de agosto de 2021, en el Centro de Servicio Presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. Práxedes Castillo Pérez y los Lcdos. José Manuel Batlle Pérez y Michelle M. Moni Barreiro, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. CED6 CED7 y O2 con estudio profesional abierto en común en el bufete de abogados "Castillo & Castillo", ubicado en la ADD9 actuando como abogados constituidos de las sociedades comerciales Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA., constituidas de conformidad con las leyes de la República Dominicana, ambas con domicilio social y asiento principal en el municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia, representadas por su presidente PER7 español, titular del pasaporte núm. 41.425.755, domiciliado y residente en Ibiza, Islas Baleares, España.

3. Mediante dictamen de fecha 2 de diciembre de 2021, suscrito por el Lcdo. Edwin Acosta Suárez, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

4. Mediante el auto núm. 033-2022-SAUT-00087, dictado en fecha 5 de enero de 2022, por el magistrado Manuel Alexis Read Ortiz, presidente de la Tercera Sala, fue llamada la magistrada Ana Magnolia Méndez C., jueza del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, a los fines de conformar el quórum de la audiencia del día 5 de enero de 2022, para conocer el recurso de que se trata.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 5 de enero de 2022, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, juez que preside, Anselmo Alejandro Bello F. y Ana Magnolia Méndez C., jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

6. En ocasión de la litis sobre derechos registrados en: a) inclusión de herederos incoada por PER2 PER3 PER4 PER5 PER6 y compartes contra las sociedades comerciales Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA.; b) nulidad de acto de venta incoada por PER8 PER9 PER10 PER11 PER12 PER13 y compartes, contra Fiesta Bávaro Hotels, SA., Fiesta Dominican Properties, SA., Inversiones Higüeyana, SA. y Girbau, SA., en relación con las parcelas núms. O3 y

municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 201800662, de fecha 4 de junio de 2018, la cual declaró inadmisible la demanda en inclusión de herederos por prescripción de la acción y declaró inadmisible por falta de calidad y falta de interés la demanda en nulidad de acto de venta.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por: a) y b) dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia núm. 201902155, de fecha 27 de agosto de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Acoge, en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuesto por: A)Los señores instrumentado a través de instancia depositada en fecha 30 de julio de 2018y B) Los señores instrumentado a través de instancia depositada en fecha 7 de agosto de 2018, ambos en contra de la sentencia núm. 2018-00662 de fecha 14 de junio de 2018, dictada Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley. SEGUNDO: En cuanto al fondo, actuando por propia autoridad y contrario imperio, revoca la sentencia núm. 2018-00662 de fecha 14 de junio de 2018, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en consecuencia declara inadmisibles: A)Por cosa juzgada y falta de interés la demanda en nulidad de actos incoada por los señores y de fecha 25 de marzo de 2010 y B)Por prescripción la demanda en inclusión de herederos incoada por los señores en fecha 5 de diciembre de 2013. TERCERO: Se condena a al pago de las costas del proceso con distracción en provecho de los abogados Dr. Práxedes Castillo Pérez y el Lic. José Manuel Batlle Pérez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “Primer medio: Contradicción y negación de los derechos. Segundo medio: Desnaturalización de los hechos y documentos de las causas. Tercer medio: Contradicción de los derechos. Cuarto medio: Negociación extrajudicial” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

9. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la

Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidentes

a) en cuanto a la solicitud de fusión de expedientes

10. La parte recurrida solicita la fusión del presente expediente núm. 001-033-2020-RECA-00581, con los expedientes núms. 001-033-2020-RECA-00561 y 001-033-2020-RECA-00562, contentivos de los recursos de casación interpuesto por: a) PER21 PER22 PER23 PER24 PER25 PER26 PER27 y b) PER10 PER12 y PER8 para que sean instruidos y fallados por una misma sentencia, por estar dirigidos contra la misma sentencia.

11.La fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes pueda ser decidida, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia. En este caso, si bien los recursos de casación están dirigidos contra la misma sentencia, se trata de recursos que atacan diferentes aspectos de la decisión impugnada y se encuentran en etapas procesales distintas, lo que amerita que sean valorados de manera independiente y resueltos por diferentes sentencias, motivo por el cual se desestima el pedimento.

b) en cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

12. En otro orden, la parte recurrida solicita en su memorial de defensa, de manera principal, declarar inadmisibles el primero, segundo, tercer y cuarto medios del recurso de casación, por constituir medios que no están dirigidos a aspectos específicos de la sentencia atacada y plantear aspectos exclusivamente del fondo.

13. En virtud de la inadmisibilidad de los medios propuestos y conforme con el criterio de esta Tercera Sala, la inadmisión del recurso de casación queda restringida a aspectos relacionados con los procedimientos propios del recurso (interposición fuera de plazo, falta de calidad o falta de interés, etc.); como el pedimento no conduce a la inadmisión del recurso, será ponderado conjuntamente con el análisis de los medios.

14. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo incurrió en contradicción y negación de los derechos, pues manifiesta que los derechos de los sucesores son imprescriptibles, pero crea condiciones fuera de las leyes para enajenar derechos a favor de los terceros adquirientes de mala fe, no refiriéndose a los actos clandestinos y fraudulentos realizados por los recurridos.

15. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la hoy parte recurrente incoó una litis sobre derechos registrados en solicitud de inclusión de herederos en fecha 5 de diciembre de 2013, alegando que la determinación fue realizada solo en beneficio de uno de los herederos, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, la decisión núm. 201800662, de fecha 4 de junio de 2018, que declaró inadmisible por prescripción, la acción, por haber salido el inmueble del patrimonio de los herederos y haber transcurrido más de 20 años desde el acto por el que se transfirió el derecho; b) que la

actual parte recurrente interpuso recurso de apelación, sustentada, en esencia, en que los hoy reclamantes no participaron en el proceso de determinación de herederos y los acuerdos suscritos sobre el inmueble se realizaron sin su consentimiento; que el Tribunal Superior de Tierras del departamento Este revocó la decisión de primer grado y declaró inadmisible la demanda en inclusión de herederos, por cosa juzgada y falta de interés respecto de algunos demandantes y por prescripción respecto de otros, mediante la decisión ahora impugnada.

16. Para fundamentar su decisión, en el aspecto abordado, el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

" 13. Que si bien la acción del verdadero propietario en reivindicación de un inmueble vendido es imprescriptible, cuando se trata de un heredero, el artículo 789 del Código Civil dispone que la facultad de aceptar o de repudiar una sucesión prescribe por el transcurso del tiempo exigido para la más extensa prescripción de los derechos inmobiliarios que es de 20 años y en este caso la parcela número 89 del Distrito Catastral 11/4 del municipio de Higüey, está en poder de terceras personas, como consecuencia de contratos de compraventas, aportes en naturaleza y transferencias sin ningún tipo de oposición, o sea, esta acción está afectada de una prescripción extintiva pues si bien la calidad de herederos no prescribe, la acción para reclamar estos derechos sí y este Tribunal entiende que si los hoy recurrentes entendían que se habían cometido las violaciones de derecho que reclaman debieron incoar sus acciones dentro de los plazos que nuestro ordenamiento jurídico otorga para impugnar decisiones. Amén de que las acciones que tienen a la mano no es en contra de los adquirientes de buena fe que poseen el inmueble, sino en contra del heredero que realizó la determinación sin incluir a todos los que, presuntamente, tenían derechos sobre la misma. 14. Que tanto en la demanda inicial como en el recurso de apelación los recurrentes hacen referencia a que los derechos reclamados nacen por la nulidad del contrato de compraventa de fecha 24 de febrero de 1954. Que la demanda inicial fue lanzada en fecha 5 de diciembre del año 2013; por lo cual desde el 24 de febrero de 1954 a la fecha de la demanda han transcurrido más de veinte años, por lo cual es evidente que la demanda inicial se encuentra prescrita por violar la máxima prescripción contentiva en nuestro derecho, razón por la cual esta alzada confirma los razonamientos realizados por el tribunal a quo con relación a declarar inadmisible la demanda en inclusión de herederos" (sic).

17. El análisis de la decisión impugnada, en el aspecto examinado, pone de relieve, que el tribunal a quo declaró inadmisible la demanda en inclusión de herederos por haber salido el inmueble del patrimonio de los reclamantes y haber transcurrido el plazo de la más amplia prescripción, en nuestro derecho 20 años, para el ejercicio de la acción reclamada.

18. Respecto del vicio de contradicción de motivos invocado por la parte recurrente, si bien el tribunal a quo reconoció el carácter imprescriptible de la acción para reclamar una sucesión, también hace constar el criterio excepcional para estos casos, que es cuando el inmueble ha salido del patrimonio de los sucesores, resultando esa afirmación conforme con el criterio jurisprudencial de esta Tercera Sala que establece que, aunque la acción para reclamar una sucesión es imprescriptible, esto solo es posible cuando el inmueble se encuentre aún en el patrimonio del causante o de sus sucesores, pero no cuando han sido transferidos a un tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, al respecto también es oportuno indicar el criterio que comparte esta Tercera Sala, que: para que se configure la contradicción de motivos es necesario que las afirmaciones que se pretendan contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra, por lo que los motivos dados por el tribunal de alzada no se aniquilan entre sí, sino que plantea la excepción en el caso al principio de imprescriptibilidad de los derechos sucesores.

19. De los alegatos sobre la falta de valoración de las supuestas actuaciones fraudulentas cometidas por los adquirientes, es necesario indicar que el tribunal a quo se encontraba apoderado de una demanda en inclusión de herederos, que se oponían a las actuaciones que realizó uno de los herederos sin incluir a los demás; que en virtud de la inadmisibilidad planteada el tribunal de alzada estaba impedido de evaluar aspectos concernientes al fondo, máxime cuando dichos alegatos no eran parte de la demanda principal perseguida por la hoy parte recurrente, resultando correctos los motivos otorgados por el tribunal a quo sin incurrir en los vicios que se alegan, motivo por el cual se desestima el medio propuesto.

20. Respecto del segundo y cuarto medios de casación, los cuales se examinan reunidos, la parte recurrente expone los argumentos que, por la decisión que será adoptada, se transcriben a continuación:

"SEGUNDO MOTIVO: Desnaturalización de los hechosy documentos de las causas. POR CUANTO: que los derechos de los sucesores de PER14 y PER15 mensurados y registrados inicialmente dentro del ámbito de la Parcela No. 89. D.C; 11/4 del Municipio de Higüey, sitio de Baigua, fueron 82Has. 63As, 22Cas equivalente a 1314 tarea nacionales en fecha 1937. POR CUANTO: En fecha 4 de Febrero del año 1947 se produce el decreto No. 47-272 que produce el saneamiento de la parcela No. 89, D.C. 11/4 del Municipio de Higüey, a favor de varias personas entre las cuales estaban los sucesores de PER14 y PER15 con una extensión superficial de 48Has, 48As, 55 Cas equivalente a 771 tareas nacionales y provistas del certificado de titulo No. 146. POR CUANTO: La diferencia entre la cantidad mensurada y la asignada por decreto a favor de los sucesores de PER14 y PER15 le fue asignada a PER29 como pago de honorario por mutuo acuerdo entre las partes y que totalizo la cantidad de 35Has, 34As, 67Cas equivalente a 546.7 tareas nacionales por lo que no quedo totalmente saldado el compromiso de los sucesores con el Sr. PER29 POR CUANTO: La cantidad asignada a los sucesores del Sr. PER14 y PER15 conforme al certificado de titulo Nos. 146 y 290, en lo cual le agregaron una Y de mala fé queriendo significar que comparten sus derechos con el Sr. PER29 No hay ningún acto o acciones legales que justifiquen que los derechos de los sucesores de PER14 y PER15 estén afectados por un 50 % a favor de Sr. PER29 por lo que esto es un error irracional, sin que tenga ningún efecto jurídico en contra de los sucesores de PER14 y PER15 CUARTO MOTIVO: Negociación Extrajudicial POR CUANTO: En fecha 10 de Agosto del año 1995 se lleva a cabo un supuesto acuerdo transaccional entre los sucesores de PER30 que representan la quinta parte de los sucesores de PER14 y PER15 y los abogados de Fiesta Bavaro Hotels S. A. donde se hace figura a la Dra. PER31 sin que se tenga conocimiento a quienes representa y su calidad; pero que también dejaron fuera los verdaderos representantes abogados concluyentes y apoderados conforme lo establece el poder dado por los sucesores de PER14 y su abogado Juan Jaquez Núñez quien llevo el expediente hasta su estado de fallo en el Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís y que sucumbió por el acuerdo de desistimiento de parte de los sucesores de PER14 y PER15 en su derechos dentro del ámbito de la parcela no. 89-B y 89-B-2 D.C. 11/4 del municipio de Higüey, acción esta que anulo todas la decisiones y resoluciones, certificado de titulo a favor de los derechos reclamados por los sucesores. Debe recordarse que los derechos son individuales y que una parte de los sucesores no pueden anular los demás derechos que afectan a otros sucesores de PER14 y PER15 (ver copia de los contrato que se anexan)" (sic).

21. El análisis del segundo y cuarto medios de casación pone de manifiesto, que la parte recurrente se ha

circunscrito al relato de cuestiones de hecho sin indicar en qué medida la decisión impugnada incurre en la violación de la ley. Al respecto, ha sido juzgado que cuando, como en la especie, no se precisa cuáles motivos o partes de la sentencia cuestionada se encuentran en deficiencia o incurre en cualquier violación a la ley o al derecho, esta Corte de Casación, no está en aptitud de examinar el referido medio por carecer de sustentación ponderable.

22. En este caso, en el segundo y cuarto medios la parte recurrente se limitó a exponer cuestiones de hecho, sin alegar ninguna violación de derecho contra la sentencia impugnada, motivo por el cual procede declararlos inadmisibles por carecer de fundamento ponderable, tal y como afirma la parte recurrida en su memorial de defensa.

23. Para apuntalar su tercer medio de casación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal a quo no valoró la litis en inclusión de herederos de fecha 1ero. de noviembre de 1988, en virtud de la cual se emitió la decisión núm. 1 de fecha 31 de mayo de 1991, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís y la decisión núm. 2 de fecha 4 de septiembre de 1991, se expidió el certificado de títulos a favor algunos sucesores de PER14 y PER15 en la parcela núm. 89-B, DC. 11/4, municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia y en fecha 5 de julio de 1991 se incoó un recurso de apelación contra la decisión núm. 1 de fecha 31 de mayo de 1991, incurriendo con ello en negación de justicia.

24. El análisis de la decisión impugnada, en el aspecto examinado, expresa que en ocasión de la demanda en inclusión herederos, la parte recurrente se limitó a atacar la determinación de herederos que había sido realizada sin incluirlos, así como el acuerdo transaccional que alega no contaba con la autorización de todos los sucesores, sin que fueran presentados en ocasión de la inclusión de herederos, ni como defensa a la inadmisibilidad planteada, ninguno de los procesos judiciales que ahora refiere la parte recurrente que no fueron tomados en cuenta por el tribunal a quo. Es jurisprudencia constante que no puede hacer valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto si examen de oficio con interés de orden público; que los alegatos planteados en el medio que se examina no fueron puestos a la valoración del tribunal a quo por lo que procede declararlo inadmisible.

25. Finalmente, la sentencia impugnada revela que contiene una relación completa de los hechos de la causa y de las pruebas aportadas, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, criterios por los cuales procede rechazar el presente recurso de casación.

26. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, procede compensar las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en punto de sus pretensiones.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PER2 PER3 PER4 PER5 y PER6 contra la sentencia núm. 201902155, de fecha 27 de agosto de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.

César José García Lucas, Secretario General.

www.poderjudici