



SENTENCIA DEL 29 DE JULIO DE 2022, NÚM. SCJ-TS-22-0751

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

Materia: Tierras.

PER1 y compartes.

Abogados: Dres. Rafael Antonio Cedeño Caraballo, Rafael de Jesús Báez Santiago, Ramón Alberto Castillo Cedeño y Pedro Ramón Castillo Cedeño y Lic. Víctor Ml. Aquino Valenzuela.

Recurridos: Fiesta Bávaro Hotels, S.A. 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 Carbuccion, Moisés A. Ferrer Landrón y Anselmo Alejandro Bello F., 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 29 de julio 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 PER6

y PER7

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 23 de septiembre de 2020, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. Rafael Antonio Cedeño Caraballo, Rafael de Jesús Báez Santiago, Ramón Alberto Castillo Cedeño y Pedro Ramón Castillo Cedeño y el Lcdo. Víctor Ml. Aquino Valenzuela, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. CED1 CED2 CED3 CED4 CED5 y CED6 con estudio profesional abierto en común en la ADD1 ADD3 y ad hoc en la ADD4 ADD5 ADD7 actuando como abogados constituidos de PER2 PER8 PER4 PER9 PER5 PER6 y PER7 dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. CED7 CED8 CED9 y CED10 con elección de domicilio en el estudio profesional de sus representantes legales.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 25 de agosto de 2021, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, 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. CED11 CED12 y CED13 con estudio profesional abierto en común en el bufete de abogados “Castillo & Castillo”, ubicado en la ADD9 ADD10 ADD12 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, representadas por su presidente PER10 español, titular del pasaporte núm. PAS1 domiciliado en ADD13

3. Mediante dictamen de fecha 11 de abril de 2022, 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. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala en atribuciones de tierras, en fecha 11 de mayo de 2022, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccion, juez que presidió, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

5. El magistrado Rafael Vásquez Goico, no firma la presente decisión, por haberse deliberado y fallado durante su periodo de vacaciones.

II. Antecedentes

6. En ocasión de la litis sobre derechos registrados en: a) inclusión de herederos incoada por PER12 PER13 PER14 PER15 PER17 y compartes, contra las sociedades comerciales Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA.; y b) nulidad de acto de venta incoada por PER4 PER5 PER18 PER21 y compartes, contra Fiesta Bávaro Hotels, SA., Fiesta Dominican Properties, SA., Inversiones Higüeyana, SA. y Girbau, SA., en relación con las parcelas núms. O1 y O2 O3 O4 O5 el Tribunal de Tierras de Jurisdicción

Original de Higüey dictó la sentencia núm. 201800662, de fecha 4 de junio de 2018, la cual declaró inadmisibles la demanda en inclusión de herederos por prescripción de la acción y declaró inadmisibles 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) PER22 y PER23
PER12 PER24 PER13 y PER25 y b)
PER2 PER26 PER4 PER5
PER21 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
PER12 PER13 PER16 PER24
instrumentado a través de instancia depositada en fecha 30 de julio de 2018 y B) Los señores PER2
PER27
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 por el 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
PER28 y
PER21 de fecha 25 de marzo de 2010 y B) Por prescripción la demanda en inclusión
de herederos incoada por los señores PER12 PER13
PER20 PER16 PER17 en fecha 5 de diciembre de 2013.
TERCERO: Se condena a PER12 PER24 PER13
PER30 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: Errónea interpretación de los Hechos y Motivos de la Causa; Falta o Insuficiencia de Motivo; Falta de Estatuir. Segundo medio: Violación al Debido Proceso, Violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución Dominicana; Falta de Ponderación de los Medios de Prueba Sometidos al Debate; Violación al Derecho de Defensa; Violación al Principio de Razonabilidad, Inobservancia a las condiciones de Validez de las Convenciones (Art. 1108, Código Civil Dominicano). Tercer medio: En cuanto a la prescripción. Cuarto medio: En cuanto a la autoridad de la cosa juzgada. Quinto medio: En cuanto a la falta de calidad e interés por haber sido supuestamente desinteresados” (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-00562, con los expedientes núms. 001-033-2020-RECA-00561 y 001-033-2020-RECA-00581, contentivos de los recursos de casación interpuestos por: a) J

PER32

PER33

PER15

y PER17

para que sean instruidos y fallados por una misma sentencia, por estar dirigidos contra el mismo veredicto.

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, puesto que el expediente núm. 001-033-2020-RECA-00581, fue fallado mediante sentencia núm. SCJ-TS-22-0245, de fecha 31 de marzo de 2022 y el expediente núm. 001-033-2020-RECA-00561, se encuentra pendiente de celebración de audiencia, 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, que sean declarados inadmisibles el segundo, tercer, cuarto y quinto medios del recurso de casación, por no ser precisos y no estar dirigidos contra puntos específicos de la sentencia y por constituir aspectos de 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, segundo y quinto medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo incurrió en desnaturalización de los hechos pues solo se concentra en verificar los actos de descargo a los que se le atribuye capacidad liberatoria, sin advertir que para ratificar un acto es preciso que sea válido; que el acto de venta suscrito entre PER34 PER35 Vda. PER36 y PER37 no es lícito debido a que la firma de la vendedora es

falsa; que el tribunal a quo atribuye categoría de cosa juzgada sin advertir que no habían sido determinados los herederos de PER34 PER35 Vda. PER36 que el tribunal a quo omite ponderar el objeto central de la litis que era la nulidad del acto de compraventa y no deja claro su parecer respecto de la validez o no de los contratos, lo que constituye una omisión de estatuir; continúa alegando la parte recurrente que la decisión impugnada carece de motivación, pues no ponderó objetivamente los documentos sometidos al debate, tales como los contratos de compraventa y las actas de defunción, con lo que hubiera comprobado que no es posible validar las ventas en que reposan los derechos registrados de la recurrida en casación; que los descargos a los que hace referencia el tribunal a quo son negocios jurídicos diferentes a la parcela núm. 06

ADD14 pero además esto no implica renuncia a los derechos sucesorios, ni al derecho de propiedad.

15. La valoración de los medios reunidos 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 mediante contrato de venta de fecha 5 de octubre de 1985, se hace constar que la señora PER38PER39 vendió a favor de PER40PER41 el inmueble identificado como parcela núm. ADD15

ADD16 y mediante contrato de venta de fecha 25 de mayo de 1986, se hace constar que PER42 vendió a favor de C. sus derechos registrados en el referido inmueble; b) que mediante contrato de fecha 30 de agosto de 1990, PER46 ratificó a favor de Playa Cortecito, C. por A., las ventas anteriormente descritas; c) que mediante contrato de fecha 7 de septiembre de 1990, PER47 PER48 y PER49 PER50 ratificaron a favor de Playa Cortecito, C. por A., la venta del inmueble realizada en virtud de los contratos de fecha 5 de octubre de 1985 y 25 de mayo de 1986; d) que mediante contrato de fecha 14 de septiembre de 1990, PER51PER52 PER54 y PER55 todos de apellidos PER56 ratificaron a favor de Playa Cortecito, C. por A., las ventas de los derechos en la parcela ADD17

ADD18 y renunciaron a toda instancia, derecho, acción, presente o futura originada en los actos de venta ratificados; e) que en fecha 19 de marzo de 2010,

PER27 PER4 PER5 y PER21 incoaron una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta contra la sociedad comercial Fiesta Bávaro Hotels, SA., alegando la nulidad del contrato de venta de fecha 5 de octubre de 1985, suscrito por Pérez PER61 y C. bajo el argumento de que la vendedora había fallecido al momento de la fecha que se indica en el contrato de venta y como consecuencia de esa nulidad, solicitó la nulidad de los actos de fecha 18 de septiembre de 1989, asamblea de fecha 12 de abril de 1990, el acto de venta de fecha 24 de noviembre de 1994 y la asamblea del 15 de diciembre de 2005, litis de la que fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, que dictó la sentencia núm. 2018-00662, de fecha 4 de junio de 2018, mediante la cual declaró la inadmisibilidad de la demanda por prescripción de la acción; f) que la referida decisión fue recurrida en apelación, procediendo el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este a revocar la decisión de primer grado y declarar inadmisile la demanda por cosa juzgada y falta de interés, 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:

“24. Que en la especie, han sido aportados al dossier los contratos de ratificación de compraventa inmobiliaria suscritos por 1) Dr. Rafael Antonio Cedeño Valdez, vendedores y Playa Cortecito C. por A., de fecha 30 de

Agosto de 1990 y legalizado por el Dr. José Enrique Hernández Machado Montas, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; 2) PER62 _____ y, Playa Cortecito C. por A., La Compradora, de fecha 7 de septiembre de 1990 y legalizado por el Dr. José Enrique Hernández Machado, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; 3) PER48 PER63 Playa Cortecito C. por A., La Compradora, de fecha 7 de septiembre de 1990 y legalizado por el Dr. José _____ Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; 4) _____ de La vendedora, Playa Cortecito C. por A., La Compradora, de fecha 7 de septiembre de 1990 y legalizado por el Dr. José _____ Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; 5) PER70 PER71 PER72 PER73 y PER74 Los Vendedores y , vendedora, Playa Cortecito C. por A., La Compradora, de fecha 14 de septiembre de 1990 y legalizado por el Dr. José _____ Notario Público de los del número para el Distrito Nacional. 25. Que en cada uno de los contratos citados las partes convinieron, entre otras cosas, que los vendedores reconocen y ratifican como válidas la transferencia del derecho de propiedad de la parcela núm. 01 del 07 ADD19 ejecutada por el Registrador de Títulos de El Seybo, en virtud del contrato de compraventa de fecha 5 de octubre de 1985 que conforme fueron suscritos por los señores PER38 Y PER40 así como la transferencia ejecutada por ese mismo funcionario en ejecución de contrato de compraventa de fecha 25 de mayo 1986, conforme el mismo fuera suscrito por los señores PER43 Y PER75 renunciando, en consecuencia, a toda instancia, derecho, acción, presente o futura que tenga como su origen en los mencionados actos, sin reserva alguna 27. Que en la especie, los actos de compraventa suscritos entre los recurrentes y la razón social Playa Cortecito C. por A., donde los primeros, tal y como se encuentra transcrito, reciben valores relacionados con los derechos que tratan que les sean reconocidos en el presente recurso de apelación, sin ponerse de relieve algún tipo de incumplimiento por una de las partes. 28. Que plantear la nulidad de los actos de compraventa, por primera vez en grado de apelación y en la audiencia de fondo, constituye una violación al derecho de defensa de los recurridos y una demanda nueva en grado de apelación prohibidas en virtud de los dispuesto por el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, lo cual la convierte en irrecible. 29. Que, así las cosas, es de derecho declarar la presente demanda inadmisibile por la violación de las disposiciones de los artículos 2044 y 2052 del Código Civil , relativo a la cosa juzgada, en virtud de los contratos supra transcritos y, además, inadmisibile por falta de interés, a la luz del artículo 44 de la ley 834 de 1978, pues recibieron de manos de la razón social Playa Cortecito C. por A., los beneficios propios de la parcela 08 ADD20 09 (sic).

17. El análisis de la decisión impugnada, en el aspecto examinado, pone de relieve, que el tribunal a quo declaró inadmisibile por autoridad de la cosa juzgada la demanda en nulidad de acto de venta, sustentado en que la parte recurrente suscribió a favor de la parte recurrida los contratos de ratificación de venta mediante los que renunció a toda instancia, derecho, acción, presente o futura que tenga origen en los contratos cuya nulidad se solicitaba al tribunal.

18. En los medios que examinan, la parte recurrente alega principalmente la desnaturalización de los hechos y la falta de ponderación de los documentos justificativos de la litis, con los que, arguye, demostraba que los acuerdos de ratificación no incluían los derechos de PER34 PER35 PER77 cuyos herederos no habían sido determinados y que además la venta supuestamente ratificada era nula por fraude, lo que corrompe todas las actuaciones subsecuentes.

19. Al respecto, es criterio jurisprudencial que la apreciación de los documentos de la litis es una cuestión de

hecho exclusiva de los jueces de fondo cuya censura escapa al control de casación, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización, del mismo modo, es criterio reiterado que, la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de documentos decisivos para la suerte del litigio, ya que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos relevantes para el litigio.

20. La desnaturalización alegada en los medios que se examinan, conlleva que esta Tercera Sala, actuando como corte de casación, examine las pruebas así como la relevancia de los documentos cuya falta de ponderación es planteada y su incidencia en la suerte de la decisión. A esos fines, es de lugar que los documentos cuya desnaturalización y falta de ponderación se alega, formen parte del expediente contentivo del recurso de casación examinado, en este caso, esta corte de casación se encuentra imposibilitada de valorar los alegatos propuestos, pues en el expediente no figuran los actos de ratificación de contrato, los actos de venta cuya nulidad solicitó ante el tribunal de fondo, ni los demás documentos que referían al fallecimiento de su causante antes de la suscripción del acto de venta que dio origen al derecho registrado a favor de la hoy parte recurrida, a fin de examinar si realmente fueron desnaturalizados y si el tribunal a quo estableció de ellos consecuencias de derecho que no correspondían a la naturaleza de los actos que sustentan su decisión. Ante tal imposibilidad para comprobar los alegatos abordados en los medios que se examinan, procede que sean desestimados.

21. En otro aspecto, referente a la omisión de estatuir sobre las pretensiones de nulidad de los actos de venta, es necesario indicar, que en virtud de la inadmisibilidad pronunciada, el tribunal de alzada estaba impedido de evaluar aspectos concernientes al fondo de la litis; que ante la declaratoria de inadmisibilidad por aplicación del principio de autoridad de cosa juzgada, en virtud de los acuerdos suscritos entre las partes respecto del inmueble en litis, no era obligación del tribunal a quo extenderse en el examen de las pretensiones de nulidad del acto de venta cuyo alcance estaba contemplado en los acuerdos de ratificación, pues las inadmisibilidades por su naturaleza impiden el examen de las cuestiones de fondo, por lo que el tribunal a quo no incurrió en el vicio denunciado, motivo por el cual se desestima este aspecto y con ello los medios de casación examinados.

22. Respecto del tercer y cuarto medios de casación, la parte recurrente expone los argumentos que, por la decisión que será adoptada, se transcriben a continuación:

“POR CUANTO: A que, el PRINCIPIO: II de la LEY 108-05 dice textualmente: Cito “La presente Ley de Registro Inmobiliario Implementa el sistema de Publicidad Inmobiliaria de la República Dominicana sobre la base de los siguientes criterios” PUBLICIDAD: Establece la presunción de Exactitud del Registro dotando de FE PUBLICA SU CONSTANCIA.- POR CUANTO; A que, como en la especie el Acto de Venta de fecha Cinco (05) de Octubre de Mil Novecientos Ochenta, y Cinco (1985), suscrito supuestamente por la finada **PER78** **PER79** y M.; fue sometido al Registro de Títulos del Departamento del Seybo; el día Tres (03) de Abril de Mil Novecientos Noventa (1990), a las Once Horas Cincuenta Minutos (11:50am) de la mañana, e inscrito bajo el Numero 971; Folio 243; del Libro de Inscripciones No. 9. (Ver Pág. No. 2, del Anexo No. 3).- ó “ver Documento Anexo No. 8 del inventario de pruebas depositados en fecha 22/11/2011” POR CUANTO: A que, se deposito en el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, Una instancia introductiva de Litis Sobre Derechos Registrados, de fecha Diecinueve (19) de Marzo del Año Dos Mil Diez (2010) y Notificada el fechas Veinte (20) y Veintidós (22) de Marzo del Año Dos Mil Diez (2010), por los ministeriales **PER81** y **PER82** respectivamente, cumpliendo así con el art. 30 de la Ley 108-05 y sus reglamentos. POR CUANTO: A que, dicha instancia; se deposito en el

Tribunal de jurisdicción Original de Higüey, a los Diecinueve (19) Años, Once (11) Meses y Dieciséis (16) Días, faltando así Catorce (14) Días, para cumplir con la mas larga prescripción de que reza el Art. 2262 Cod. Civ., Hecho este que se destaca. NO OBSTANTE LOS DERECHOS SUCESORALES SON IMPRESCRIPTIBLES (Ver Pág. No. 1, del Anexo No. 12).- POR CUANTO: A que la Suprema Corte de Justicia se ha pronunciado en innumerables ocasiones sobre la Imprescriptibilidad de los Derechos de los Herederos, “Las disposiciones del Artículo 93, de la Ley 1542 sobre Registro de Tierras, el cual se refiere al procedimiento de Determinación de Herederos, no establece ningún plazo en el cual estos pueden ejercer, dicho procedimiento tiene un carácter administrativo, ya que no son el resultado de una controversia entre partes, que por efecto del fallecimiento del O10 los derechos de P.G, quedaron registrados Ipso Facto. Y, por lo tanto, los mismos son inatacables e imprescriptibles, Ver Sent. De fecha 18 de Noviembre de 1988; B.J. 936, Págs. 1543 y Cas. 16 de Septiembre de 1998, B. J. 1054, Vol. II, Págs. 636-645.- POR CUANTO: La Ley que rige la Materia No contempla ningún plazo en cuanto al Procedimiento de Determinación de Herederos;- POR CUANTO: El Artículo 724 del Código Civil establece que: “LOS HEREDEROS LEGITIMOS SE CONSIDERAN DE PLENO DERECHO POSEEDORES DE LOS BIENES, DERECHOS Y ACCIONES DEL DIFUNTO, Y ADQUIEREN LA OBLIGACIÓN DE PAGAR TODAS LAS CARGAS DE LA SUCESION...”. Esta facultad otorgada por el Artículo 724 del C. C., a los herederos y que se dominan comúnmente como “ LA SAISINE”, produce los siguientes efectos de acuerdo con el Dr. PER83 de quien

citamos de su obra (RESUMEN SOBRE SUCESIONES Y LIBERALIDADES), Pág. 29: “68.- EFECTOS DE LA SAISINE.- El primero de estos efectos es que el heredero ejerce los Derechos y Acciones del difunto, conforme le faculta el Art. 724.- Los herederos no tienen que acudir al envío en posesión como tiene que hacerlo la Mujer Cónyuge Superviviente o-como tiene el Estado o los Legatarios que no la tienen v sobre la cual nos explicamos mucho mas adelante.... Por otra parte, y por efecto de LA SAISINE, el heredero puede ejercer las Acciones de los difuntos - en contra de los Terceros y recíprocamente pueden ser perseguidos por los Acreedores del Difunto bajo el Derecho de reserva que le pertenece de oponer la Excepción Dilatoria que le concede el Artículo 795 ‘del C. C POR CUANTO: En consecuencia los impetrantes poseen CALIDAD para intentar cualquier acción que tienda a proteger los bienes que se encontraban a nombre de su Causante Sra.

PER84 PER85 aun antes de que haya Determinación de Herederos.- POR CUANTO: A que, si bien es cierto que todo el que adquiere un inmueble a la vista de un certificado de título que lo ampara v paga el precio convenido por la venta, debe ser reputado tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, no es menos cierto que cuando, como en la especie se comprueba y establece que dicho inmueble no es de propiedad del vendedor, sino que se ha registrado a su nombre como consecuencia de un Acto de venta-y traspaso ilegal e irregular, en razón de que el primer traspaso fue realizado (05/10/1985) entre la finada Sra. PER34 PER86 (supuesta vendedora) y el Sr. PER87

(comprador), y que la vendedora había falleció hacia 12 años (06/08/1973), es incuestionable que la venta de ese inmueble viola, el artículo 1599 del Código Civil, según el cual.” La-venta de la cosa de otro, es nula; puede dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignora que fuese de otro”: POR CUANTO: A que, en ese sentido. La Suprema Corte de Justicia sostiene que “quien adquiere algo de una persona que nada tenía, por no haber adquirido, a su vez, legalmente, no puede pretender que su alegada adquisición existía válidamente”. Cas. De fecha 20 de Diciembre de 1940, B.J. 365, Págs. 756. El criterio jurisprudencial se ajusta a lo que dispone el-artículo 1599 del Código Civil,- que establece que “la venta de la cosa de otro, es nula; puede dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignora que fuese de otro” POR CUANTO: A que, el Artículos 2248, del Código Civil establecen que: Se interrumpe la prescripción, por el reconocimiento que haga el deudor o el poseedor del derecho de aquél contra quien prescribíaPOR CUANTO: A que, el DR.

PER88 “o” PER89 PER90 falleció en fecha 01 de Diciembre del año 1975, según siendo inscrita dicha defunción bajo el Acta No. 306, Folio No.

106, del Libro No. 77, del año 1975, por el oficial del Estado Civil de Higüey, dejando como sus únicos herederos a sus Seis (6) hijos los SRES. PER91 PER92 PER93

PER53 PER54 Y PER94 POR CUANTO: A que, por acto de 'fecha 25 de Mayo de 1986, supuestamente el DR. PER43 (quien había fallecido el 30 de Noviembre de 1975, según hemos probado), vende sus derechos al Sr. C. M., según se puede constatar de la copia certificada de dicho acto.- "ver Documento Anexo No. 9 del inventario de pruebas depositados en fecha 22/11/2011" POR CUANTO: A que, EL DOLO LO CORROMPE TODO.- POR CUANTO: Resulta a todas luces resulta evidente la comisión de un fraude en los hechos antes expuestos, pues para poder obtener el traspaso de todos los derechos de la Parcela-89, a favor de FIESTA BAVARO HOTELS, S.A, se produjeron Dos (2) Actos falsos: El de fecha Cinco (05) de Octubre de Mil Novecientos Ochenta y Cinco (1985), en el que supuestamente firma la Sra. PER96 quien había fallecido en fecha Seis (06) de Agosto de Mil Novecientos Setenta y Tres (1973) y el de fecha Veinticinco (25) de Mayo de Mil Novecientos Ochenta y Seis (1986) en el que supuestamente firma el Dr. ROLANDO CEDEÑO I VALDEZ, fallecido el Treinta (30) de Noviembre de Mil Novecientos Setenta y Cinco (1975). El fraude es evidente y no requiere más pruebas que las aportadas. . . ; POR CUANTO: A que en el caso que nos ocupa se trata de Dos (2) Actos falsos, nulos e inexistentes, en virtud del Artículo 1599 del Código Civil de la República Dominicana. " POR CUANTO: A que, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, dictó el 31 de mayo de 1991, la Decisión No. 1, y que esa decisión fue revisada y aprobada en Cámara de Consejo por el Tribunal Superior de Tierras, en lo que se refiere a la Parcela No. O1 del Distrito Catastral No. ADD21 mediante Decisión No. 2, del 4 de septiembre de 1991, cuyo dispositivo es el siguiente; 1°. Se confirma, la Decisión No. 1, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San de Macorís, el 31 de mayo de 1991, en cuanto se refiere a la Parcela No. O1 del Distrito Catastral No. parte del municipio de PER97 cuyo dispositivo en cuanto se refiere a dicha parcela es como sigue; PRIMERO: Acoge, las instancias de fechas 22 de abril de 1986, 5 de marzo de 1987 y 18 de noviembre de 1988, dirigidas al Tribunal Superior de Tierras por el Dr. Oscar Caraballo y los Licdos. Francisco Álvarez Valdez, Mari Fernández y la del Dr. Juan A. Jáquez Núñez; SEGUNDO: Se ordena el desglose de estos procesos relativos a las Parcelas Nos. O11 O1 y O12 del Distrito Catastral No. parte del O13 en cuanto a la litis sobre terreno registrado para conocerse de la determinación de herederos, y el tribunal se reserva a estatuir sobre la misma tanto intervenga revisión b decisión del Tribunal Superior de Tierras sobre esta decisión; TERCERO: Que debe declarar y declara, que las únicas personas con capacidad legal para recibir los bienes relictos del finado PER98 son sus hijos legítimos PER91 PER55 PER53 De PER51 Y PER102

CUARTO: Que debe declarar y declara, que las únicas personas- con capacidad legal para recibir los bienes relictos del finado PER103 son sus hijos legítimos PER104 PER105 PER58 PER106 PER107 y De QUINTO: Qué debe ordenar y ordena al Registrador de Títulos del Departamento de El 'Seybo', que anote al pié de los certificados de título correspondientes a las parcelas Nos. O1 y O12 del Distrito Catastral No. , parte fiel municipio de Higüey, provincia de La Altagracia, el registro del derecho de propiedad en las siguientes forma y proporción: Parcela No. O1 del-D; C. No. del ADD22 Área: 9 Has., 66 As., 98.90 Cas; sucesores de PER43 PER111 1 Has; 61 As., 16.48 Cas., PER74 1 Has; 61 As., 16.48 Cas; PER72 1 -Has., 61 As, 16.48 Cas; PER73 1 Has., 61 As., 16.48 Cas; PER70 1 Has., 61 As., 16.48 Cas.; PER102 1Has.,- 61 As., 16.48 Has.; 9 Has., 66 As., 98.90 Cas: sucesores de PER112 Dr. Apolinar Gutiérrez: 15%; 60 As.,. 60 Cas., 68.64 Dms2; PER113 57 As., 23 Cas., 98.22- Dms2; PER115 PER116 57 As., 23 Cas.; PER11PER114 57 As., 23 Cas., 98.22

Dms2; De 57 As., 23 Cas.; 98.22 Dms2; De 57 As., 23 Cas., 98.22 Dms2; De 57 As., 23 Cas.; 98.22 Dms2; 04 As., 04 Cas., 58.00 Dms2”; ‘ y ratificada por la Suprema Corte de Justicia, el Día Dos (02) de Junio del 1999, mediante Sentencia No. 2.- “ver Documento Anexo No. 11 del inventario de pruebas depositados en fecha 22/11/2011” POR CUANTO: A que nuestra Suprema Corte de Justicia en relación a lo consagrado en los Artículos 1,350 y 1,351 del Código Civil de la República Dominicana se ha pronunciado en innumerables ocasiones: DE CONFORMIDAD CON EL ART. 1350 DEL-CODIGO CIVIL, LA VERDAD QUE SE LE ATRIBUYE A LA AUTORIDAD DE LA COSA JUZGADA CONSTITUYE UNA PRESUNCION-LEGAL DE CARÁCTER IRREFRAGABLE FUNDAMENTADA EN MOTIVOS DE ORDEN PUBLICO, QUE DISPENSA DE TODA PRUEBA A AQUEL QUE EN PROVECHO DE LA CUAL EXISTE”. Cas. 15 de Septiembre del año 1999, B.J. 1066, Pág. 141-149. “LA AUTORIDAD DE LA COSA JUZGADA EN MATERIA DE TIERRA ES DE ORDEN PUBLICO”. Cas. Marzo-Abril del año 1948, B.J. 1136, Pág. 452, 453.) POR CUANTO: A que, la Sentencia No. 2, dictada por la Suprema Corte de Justicia, el Día Dos (02) de Junio del 1999, y la Decisión No. 2, del 4 de septiembre de 1991 por el Tribunal Superior de Tierras, confirma, aprueba y ratifica, la Decisión No. 1, que dictó Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís el 31 de mayo de 1991. POR CUANTO: A que, dichos fallos solo se refieren a los derechos de los sucesores del finado DR.

PER88 “o” en
relación a los derechos de su padre el finado **NO ASI DE LOS**
DERECHOS DE SU MADRE la finada PER118 PER120 Con lo cual se
desprende de que puede existir Identidad de Objeto v Partes; pero no Identidad de Causa” (sic).

22. El análisis del tercer y cuarto medios de casación pone de manifiesto, que la parte recurrente se ha circunscrito al relato de cuestiones de hecho y transcripción de criterios jurisprudenciales, 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.

23. Al limitarse la parte recurrente en el tercer y cuarto medios a exponer cuestiones de hecho y transcribir criterios jurisprudenciales, sin alegar ninguna violación de derecho contra la sentencia impugnada, resulta procedente declararlos inadmisibles por carecer de fundamento ponderable, tal y como afirma la parte recurrida en su memorial de defensa.

24. 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.

25. 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 Sonia Yolanda Cedeño Valdez, Noris María Cedeño Montás, Ruth Virginia Cedeño Caraballo y Rafael Antonio Cedeño Caraballo, 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.

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, en la fecha arriba indicada.

www.poderjudici