REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00561
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-25-0217

[redacted]

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 secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **26 de febrero de 2025**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], Isidra [redacted] de Palacio; Lucía, [redacted], Marcelo y José Antonio, de apellidos [redacted], contra la sentencia núm. 201902155 de fecha 27 de agosto de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00561
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

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 el Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted], [redacted], Isidra [redacted] de Palacio; Lucía, [redacted], Marcelo y José Antonio, de apellidos [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por las sociedades comerciales Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA., representadas por [redacted], 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 sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00561
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación de dictamen del ministerio público y de celebración de audiencias, si todavía no se ha requerido dictamen ni se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación*.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en: a) inclusión de herederos incoada por [redacted], Cándida [redacted] y compartes contra Fiesta Bávaro Hotels, SA., y Fiesta Dominican Properties, SA., en relación con la parcela núm. 89-B, Distrito Catastral núm. 11.4, municipio Higüey, provincia La Altagracia; y b) nulidad de acto de venta incoada por [redacted] Cedeño Valdez, [redacted] y [redacted] y compartes contra Fiesta Bávaro Hotels, SA., Fiesta Dominican Properties, SA., Inversiones Higüeyana, SA., y Girbau, SA., en relación con

las parcelas núms. 89-B y 89-B-2, Distrito Catastral núm. 11.4, municipio Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 2018-00662 de fecha 4 de junio de 2018, la cual declaró inadmisible por prescripción de la acción la demanda en inclusión de herederos y declaró inadmisible por falta de calidad y falta de interés la demanda en nulidad de acto de venta.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por: a) [redacted], Emeteria Ramírez, [redacted], Cándida [redacted] y [redacted]; y b) [redacted] y [redacted]; 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 [redacted], Cándida [redacted], instrumentado a través de instancia depositada en fecha 30 de julio de 2018 y B) Los señores [redacted] Cedeño Valdez, Noris [redacted],

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00561
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

[redacted] y [redacted], 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 [redacted] Cedeño Valdez, Noris [redacted] y [redacted] de fecha 25 de marzo de 2010 y B)Por prescripción la demanda en inclusión de herederos incoada por los señores [redacted], Cándida [redacted] en fecha 5 de diciembre de 2013. **TERCERO:** Se condena a [redacted], Cándida [redacted], Noris [redacted] y [redacted], al pago de las costas del proceso con distracción en provecho de los abogados Dr. [redacted] y el Lic. [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad" (sic).

III. Medios de casación

6. 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 motivos, 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" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

7. 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.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00561
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

V. Incidentes

a) En cuanto a la admisibilidad del recurso

8. En su memorial de defensa la parte recurrida plantea de manera principal que se declare inadmisible el presente recurso de casación por no haber la parte recurrente formado parte en los actos de procedimiento ni del recurso de apelación que terminó con la sentencia impugnada en casación; asimismo, solicita que sean declarados inadmisibles el segundo y tercer medios de casación por no estar dirigidos contra puntos específicos de la sentencia impugnada.

9. Del mismo modo, mediante instancia depositada en fecha 3 de septiembre de 2021 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, la parte recurrida solicita la fusión del presente expediente con los expedientes núms. [redacted]-RECA-00581 y [redacted]-RECA-00562, contentivos de los recursos de casación interpuestos por: a) [redacted], Cándida [redacted]; y b) [redacted] y [redacted], respectivamente.

10. Como el pedimento de inadmisibilidad tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

b) En cuanto a la inadmisibilidad por no haber formado parte en el recurso de apelación

11. Del análisis de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey estuvo apoderado de dos litis sobre derechos registrados, la primera en inclusión de herederos incoada por [redacted], Cándida [redacted] y compartes contra las sociedades comerciales Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA.; y la segunda en nulidad de acto de venta incoada por [redacted] y [redacted], de apellidos Cedeño Valdez; [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted]; [redacted] y compartes contra las sociedades comerciales Fiesta Bávaro Hotels, SA., Fiesta Dominican Properties, SA., Inversiones Higüeyana, SA. y Girbau, SA., ambas en relación con los inmuebles de referencia y que fueron decididas mediante la sentencia núm. 2018-00662 de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00561
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

fecha 4 de junio de 2018 en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia. Posteriormente, dicha decisión fue recurrida en apelación, de un lado, por [redacted], Emeteria Ramírez, [redacted], [redacted], Cándida [redacted] y [redacted] y, de otro lado, por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], en cuyos recursos figuraron como parte recurrida las sociedades comerciales Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA., sin que esta corte de casación haya podido constatar la participación de la actual parte recurrente en ninguno de dichos procesos de fondo.

12. En su memorial de casación la parte recurrente para justificar su calidad en la interposición del presente recurso alega ser sucesora de [redacted], quien sí formó parte de los citados procesos de fondo; sin embargo, no han sido aportadas al expediente formado con motivo del presente recurso de casación las correspondientes actas del estado civil mediante las cuales se determine primero, el fallecimiento de dicha parte y segundo, su condición de sucesores de esta que les permita accionar en su nombre, máxime cuando esta Tercera Sala verifica que [redacted]

de Pérez figuró como parte recurrente en el expediente núm. [redacted]-RECA-00581 contentivo del recurso de casación contra la misma sentencia y que fue interpuesto en fecha 28 de septiembre de 2020 en la secretaría general de esta Suprema Corte de Justicia, es decir, con posterioridad a la interposición del presente recurso; de ahí que conforme con todo lo antes expuesto se comprueba que [redacted], Isidra [redacted] de Palacio; Lucía, [redacted], Marcelo y José Antonio, de apellidos [redacted] no participaron en los procesos conocidos ante los jueces de fondo ni tampoco probaron su alegada condición de sucesores de [redacted].

13. En esas atenciones, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la Ley núm. 3726-53 *Pueden pedir casación: Primero: Las partes interesadas que hubieren figurado en el juicio; Segundo: el Ministerio Público ante el tribunal que dictó la sentencia, en los asuntos en los cuales intervenga como parte principal, en virtud de la ley, o como parte adjunta en los casos que interesen al orden público;* en ese mismo sentido, ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justica que *la calidad en casación está determinada por haber formado parte en*

el juicio de fondo que terminó con la decisión impugnada[1]*;* es decir, que es necesario que la parte recurrente en casación haya participado como parte en el proceso de fondo conocido en el tribunal *a quo* cuya sentencia se impugna, con lo cual queda manifestada su calidad para recurrir en casación.

14. Así las cosas, como resultado de las condiciones exigidas para la admisibilidad de toda acción en justicia, el recurso de casación está subordinado a que quien lo ejerza justifique su calidad para pretender la nulidad de la decisión impugnada de conformidad con lo señalado por el artículo 4 de la referida Ley de casación; en ese tenor, esta Tercera Sala estima que la calidad y el interés que debe existir en toda acción judicial se opone a que una persona que no fue parte en el proceso y a la que, por tanto, no perjudica un fallo, pueda intentar acción o recurso alguno contra la decisión dictada al efecto, motivos por los cuales se impone acoger el medio de inadmisión propuesto y declarar inadmisible el presente recurso de casación, sin necesidad de examinar los demás incidentes, la solicitud de fusión, ni los medios de casación propuestos.

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-1123, 31 de octubre 2022, BJ. 1343.

15. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.*

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: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted], Isidra [redacted] de Palacio; Lucía, [redacted], Marcelo y José Antonio, de apellidos [redacted] 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: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en favor del Dr. [redacted]

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00561
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Fiesta Bávaro Hotels, SA. y Fiesta Dominican Properties, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Pérez y los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

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

[redacted], secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

Ber