REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0184-15-00266
Solicitud núm.: 2025-R0827023
Recurrente: Fiesta Bávaro Hotels, SA.
Recurrido: Harrison, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1030

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y , 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 mayo de 2026**, año 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la sociedad de comercio Fiesta Bávaro Hotels, SA., contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00311, de fecha 10 de julio de 2025, dictada por el Tribunal del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0184-15-00266
Solicitud núm.: 2025-R0827023
Recurrente: Fiesta Bávaro Hotels, SA.
Recurrido: Harrison, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 7 de agosto de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de la sociedad de comercio Fiesta Bávaro Hotels, SA., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad de comercio Harrison, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 22 de agosto de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde incoada por la entidad Fiesta Bávaro Hotels, SA., contra la entidad Harrison, SRL., en relación con las parcelas núms. 91-C y 89-A-2, Distrito Catastral núm. 11.4ta., municipio Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 2016-00738, de fecha 22 de julio de 2016, mediante la cual declaró inadmisible la demanda por falta de calidad.

Exp. núm.: 0184-15-00266
Solicitud núm.: 2025-R0827023
Recurrente: Fiesta Bávaro Hotels, SA.
Recurrido: Harrison, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la entidad Fiesta Bávaro Hotels, SA., dictando el Tribunal [redacted] del Departamento Este la sentencia núm. 201800181, de fecha 29 de mayo de 2018, que acogió el recurso de apelación, admitiendo la calidad de la parte demandante inicial para actuar en justicia, pero rechazó la demanda original en nulidad de deslinde, por falta de pruebas.

5. La indicada decisión fue objeto de un recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Fiesta Bávaro Hotels, SA., dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 033-2020-SSEN-00638, de fecha 28 de octubre de 2020, que casó la sentencia impugnada y envío el asunto ante el Tribunal [redacted] del Departamento Central.

6. En ocasión de referido envío, el Tribunal [redacted] del Departamento Central dictó la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00311, de fecha 10 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: ACOGE la solicitud de perención de instancia incoada por la entidad Harrison, S.R.L., representada por su gerente, el señor [redacted], por mediación a su abogado constituido y apoderado, [redacted], depositada en fecha 11 de febrero de 2025y presentada en audiencia de fecha24 de abril de 2025, respecto al recurso de apelación interpuesto en fecha 22 de julio del año 2016, por la entidad Fiesta Bávaro Hotel, S.A., por mediación de los abogados Dr.

Exp. núm.: 0184-15-00266
Solicitud núm.: 2025-R0827023
Recurrente: Fiesta Bávaro Hotels, SA.
Recurrido: Harrison, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted] y las Lcdas. [redacted] e Ivetti [redacted], continuado por los licenciados [redacted], [redacted] y [redacted], relativa al inmueble descrito como parcelas núm. 91-C y 89-A-2-Ref, del distrito catastral núm. 11/4, Distrito Nacional, ambas ubicadas en Higüey. **SEGUNDO:** ORDENA el archivo definitivo del presente expediente. **TERCERO:** ORDENA el desglose de las piezas depositadas por las partes, previa identificación, conforme los hayan producido, dejando copia en el expediente. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal [redacted] Departamento Central, proceder a la publicación de la presente sentencia, y la notificación al Registro de Títulos correspondiente, para los fines de lugar. **QUINTO:** CONDENA a la entidad Fiestas Bávaro, S.A., al pago de las costas procesales, ordenando su distracción en favor y provecho del [redacted]" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Errónea y falsa aplicación de la norma jurídica. **Segundo medio:** Falta de motivación. **Tercer medio:** Violación al principio constitucional pro actione, contenido en el artículo 74.4" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

8. Tratándose, en la especie, de un segundo recurso de casación esta sala procederá a determinar su competencia previo a toda valoración sobre los medios que lo sustentan, esto así conforme con las disposiciones del artículo 6 numeral 4 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, el cual

dispone que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia *…conocen en todas las materias de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos.*

9. En ese tenor, el estudio de la sentencia núm. 033-2020-SSEN-00638 de fecha 28 de octubre de 2020 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, pone de manifiesto que se casó con envió la sentencia dictada por la Tercera Sala del Tribunal [redacted] del Departamento Este, por vulneración al derecho de defensa de la parte apelante, al rechazar una medida de instrucción consistente en la celebración de una inspección para determinar la regularidad de unos trabajos técnicos y en cuanto al fondo, rechazar las pretensiones de la demanda original en nulidad de deslinde por falta de pruebas.

10. Lo anteriormente expuesto pone de manifiesto, que no se encuentra similitud con lo ahora impugnado en este segundo recurso de casación, pues el punto controvertido se sostiene, en esencia, en una errónea y falsa aplicación de la norma jurídica al declarar la perención del recurso de apelación aplicando la normativa especial de tierras; que incurrió en falta de motivos al no explicar por qué debían excluirse las disposiciones del artículo 397 del Código Civil, así como violación al principio constitucional

pro actione, contenido en el artículo 74.4 de la Constitución; lo que permite comprobar que los puntos de derecho a ser juzgados en este segundo recurso, no son los mismos ni coinciden con aquellos de la primera casación, por lo que procede que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se declare competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Sobre el interés casacional

11. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si este cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

12. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes*

tribunales del sistema[1].

13. De igual modo, *el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[2].

14. Conviene destacar que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así*

[1] Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.
[2] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, 31 de agosto 2023.

como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia[3].

15. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional transciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación. Todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

16. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que la parte recurrente plantea diversos medios de casación, en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, son del tipo que generan un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su segundo medio falta de motivos y en su tercer medio violación al principio constitucional *pro actione,* contenido en el artículo 74.4 de la Constitución; mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que generan un interés casacional objetivo al argumentar en su primer medio errónea y falsa aplicación de la norma jurídica.

[3] Op. cit.

Exp. núm.: 0184-15-00266
Solicitud núm.: 2025-R0827023
Recurrente: Fiesta Bávaro Hotels, SA.
Recurrido: Harrison, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

VI. Sobre el recurso de casación

En cuanto a los medios de casación por violación a reglas que generan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales

17. Para apuntalar su segundo medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* se limitó a referirse sobre la aplicación del artículo 38 de la Ley núm. 108-05 sin referirse ni motivar por qué debían excluirse las disposiciones relativas al aumento del plazo previstas en el artículo 397 del Código de Procedimiento Civil, como norma supletoria, aun cuando no existe entre ambas normativas ninguna contradicción, por lo que pueden ser aplicadas paralelamente; que el tribunal *a quo* no cumplió con el test de la debida motivación instituido por el Tribunal Constitucional en la sentencia núm. TC/0009/13, criterio reiterado en la sentencia núm. TC/0453/19.

18. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que en ocasión de la casación con envío ordenada por esta Tercera Sala del Suprema Corte de Justicia mediante sentencia núm. 033-2020-SSEN-00638, resultó apoderado el Tribunal [redacted] del Departamento Central del recurso de apelación interpuesto por la sociedad comercial Fiesta Bávaro Hotels, SA.,

contra la decisión núm. 22016-00738 de fecha 22 de julio de 2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, a propósito de una demanda en nulidad de deslinde incoada contra la sociedad comercial Harrison, SRL.; b) que en la instrucción del proceso ante el tribunal *a quo* la parte apelada sociedad comercial Harrison, SRL., mediante instancia de fecha 11 de febrero de 2025 y presentada en audiencia de fecha 24 de abril de 2025, solicitó la perención de la instancia de apelación en virtud de las disposiciones de los artículos 38 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 110 de la Resolución núm. 787-22, sosteniendo, en esencia, que desde la notificación de la sentencia emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia efectuada en fecha 9 de diciembre de 2020 hasta la fecha de la última audiencia celebrada en fecha 17 de octubre de 2024, transcurrieron más de tres (3) años de inactividad procesal; que la parte apelante solicitó el rechazo de la solicitud planteada, sosteniendo que, a los tres (3) años de la perención debían sumárseles seis (6) meses, toda vez que se constituyeron nuevos abogados, conforme dispone el artículo 397 del Código de Procedimiento Civil; c) que el tribunal apoderado acogió la solicitud de perención, y, por vía de consecuencia, ordenó el archivo definitivo del expediente y el desglose de los documentos depositados.

19. Para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* expuso los motivos que

Exp. núm.: 0184-15-00266
Solicitud núm.: 2025-R0827023
Recurrente: Fiesta Bávaro Hotels, SA.
Recurrido: Harrison, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

textualmente se transcriben a continuación:

"6. Tras comprobar las actuaciones previamente descritas, valorada la pretensión de perención invocada, esta corporación de jueces ha constatado que, entre el 09 de diciembre del año 2020, fecha en que fue notificada la sentencia de casación que envía el recurso de apelación para que sea conocido por este tribunal, y el 19 de abril de 2024, fecha en que la parte recurrente solicitó la fijación de la audiencia para conocer del mismo, transcurrieron más de tres años de inactividad total, configurándose la figura de la perención de instancia, como ha sido invocado. 7. Del mismo modo hemos constatado, como fuera invocado que en la demanda primigenia la parte recurrente estuvo representada por los abogados, Dr. [redacted] y las Lcdas. [redacted] e Ivetti [redacted], y que, a partir del 02 de octubre del año 2023 operó una nueva constitución de abogados, específicamente, los licenciados [redacted], [redacted] y [redacted]; comprobando, igualmente, que esta nueva asistencia técnica incursionó sin que aun hubieran transcurridos los tres años a los que hace referencia el artículo 38 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y no fue sino, hasta el 19 de abril del año 2024 que hizo cesar el estado de letargo, requiriendo la fijación de audiencia. 8. En esas atenciones, hemos comprobado que la entidad recurrente estuvo asistida siempre técnicamente asistida y que la nueva constitución de abogados operó de forma previa a que transcurrieran los tres años de inactividad, tomando como punto de partida la notificación de la decisión que casaba y enviaba a este tribunal, de fecha 9 de diciembre del año 2020, sin que se advierta conculcación o afectación a su derecho de defensa. 9. Deviene en infundada la tesis invocada por la parte recurrente en el sentido de que en la especie operó un aumento del plazo, añadiendo seis meses más al cómputo, basando sus argumentos en lo dispuesto en el artículo 397 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que, como bien expresa la ley especial que

rige la materia, la normativa ordinaria es solo aplicable de manera supletoria cuando la ley especial no se pronuncie al respecto; lo que no ocurre en la especie, en la que, de manera expresa la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario establece que: "Todo proceso en el que transcurran tres (3) años de inactividad procesal de las partes, se podrá archivar de forma definitiva y se reputa irrefragablemente que no hay interés en el mismo. La perención de instancia se produce de pleno derecho" (sic).

20. Del examen de la sentencia impugnada se retiene, que el tribunal *a quo* estableció que la constitución de nuevo abogado operó antes de que se cumplieran los tres (3) años de la perención, por lo que no hubo una vulneración a su derecho de defensa; exponiendo, además, que es infundada la tesis de que el plazo de la perención debía ser aumentado en seis meses, conforme lo dispuesto en el artículo 397 del Código de Procedimiento Civil, fundamentado en que la normativa ordinaria solo es aplicable de manera supletoria cuando la ley especial no se pronuncie al respecto y que, contrario a ello, la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario en su artículo 38, regula la figura de la perención, la cual opera de pleno derecho cumplido el período de tres (3) años de inactividad procesal.

21. Conforme dispone el Principio VIII de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, *para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común, y la facultad legal que tienen los tribunales superiores de tierras y de la Suprema Corte de Justicia a estos*

fines. Ciertamente, en materia inmobiliaria el artículo 38 de la citada ley regula el plazo de la perención de instancia, sin embargo, no dispone sobre el aumento del plazo que estipula el artículo 397 del Código de Procedimiento Civil por causa de renovación de instancia o constitución de nuevo abogado.

22. En atención a los principios de tutela judicial efectiva y debido proceso, la Suprema Corte de Justicia ha reconocido el criterio de que, cuando el procedimiento aplicable en un ámbito especial presenta lagunas o vacíos, procede recurrir al derecho común de forma supletoria, siempre que no se afecte la lógica y finalidad del régimen especial.

23. En el tenor de lo anterior, contrario a lo que afirma el tribunal *a quo*, dado que la ley de Registro Inmobiliario no prevé estas excepciones en materia de perención, la extensión del plazo que dispone el artículo 397 del Código de Procedimiento Civil aplica de manera supletoria en virtud del principio IV de la citada norma, pues funge como una garantía para preservar el contradictorio y el derecho de defensa, evitando que un cambio sobrevenido en la representación o en la renovación de la instancia se traduzca automáticamente en la pérdida del proceso por perención, por razones vinculadas a actuaciones en que las partes pudieran haber quedado privadas de la posibilidad práctica de impulsar el proceso con regularidad

dentro del plazo ordinario.

24. En ese sentido, es útil señalar que ha sido juzgado que *al tenor de la parte final del artículo 397 del Código de Procedimiento Civil la constitución de nuevo abogado con ocasión de una demanda en constitución de nuevo abogado no interrumpe el plazo de la perención de instancia, solo amplia a seis meses más la facultad de solicitarla, de lo que resulta que el señalado plazo se extiende en tres años y medio, siempre calculado a partir de la última actuación procesal válida, no de la fecha de la referida notificación de nuevo abogado*[4].

25. El estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* pudo comprobar que en fecha 2 de octubre de 2023 operó una nueva constitución de abogados, por tanto, el plazo de la perención debía ser aumentado a tres (3) años y seis (6) meses, en virtud de lo que dispone la parte final del artículo 397 del Código de Procedimiento Civil; a esos efectos, en el plazo computado por el tribunal *a quo* desde el 9 de diciembre de 2020, fecha en la que se notificó la sentencia emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que casó y envió el conocimiento del recurso de apelación interpuesto por la sociedad comercial Fiesta Bávaro Hotels, SA., al Tribunal [redacted] del Departamento Central, hasta el 19 de abril de 2024, fecha en que la actual parte recurrente solicitó

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 155, 26 de abril 2017, BJ. 1277

fijación de audiencia ante el tribunal *a quo*, apenas habían transcurrido tres (3) años y cuatro (4) meses.

26. En consecuencia, esta Tercera Sala es del criterio que el tribunal *a quo* al no aplicar las disposiciones de la parte final del artículo 397 del Código de Procedimiento Civil fundado en los motivos antes expuestos, sustentó su decisión en motivos erróneos y no conformes al derecho, que no justifican la sentencia impugnada, razón por la cual procede casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios del recurso.

27. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VII. 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:

Exp. núm.: 0184-15-00266
Solicitud núm.: 2025-R0827023
Recurrente: Fiesta Bávaro Hotels, SA.
Recurrido: Harrison, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

FALLA

PRIMERO: Casa la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00311, de fecha 10 de julio de 2025, dictada por el Tribunal [redacted] del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal [redacted] del Departamento Norte.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].

[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.

da