REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA [redacted]

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00976
Solicitud núm.: 003-2023-01026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-25-0633

[redacted] [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema [redacted] 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 [redacted] y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala en la sede de la Suprema [redacted] ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de marzo de 2025**, años 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] (fallecida), representada por sus hijos: [redacted], Rafael, Temístocles, Ángel, Leonel y Claritza, todos de apellidos [redacted], contra la sentencia núm. 202200290 de fecha 26 de diciembre de 2022, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del [redacted], cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00976
Solicitud núm.: 003-2023-01026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 5 de mayo de 2023 en el centro de servicio presencial de la Suprema [redacted] y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted], Bernia Sofia [redacted] (fallecida), representada por sus hijos: [redacted], Rafael, Temístocles, Ángel, Leonel y Claritza, todos de apellidos [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada los sucesores y herederos de [redacted] y [redacted], sucesión "Soñé Nolasco", [redacted]; [redacted]; los herederos y sucesores de la finada [redacted], [redacted], [redacted]; los herederos y sucesores de la finada [redacted], [redacted] Soñé, [redacted], los herederos y sucesores del finado [redacted], [redacted],

[redacted] y [redacted], en sus calidades de sucesoras y continuadoras jurídicas de [redacted] (fallecida), mediante memorial depositado en fecha 16 de mayo de 2023 en el centro de servicio presencial de la Suprema [redacted] y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dres. [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de: a) el recurso de revisión por causa de fraude en relación con el saneamiento de la parcela núm. 22, porción D, Distrito Catastral núm. 48/3 (parte), municipio Miches, provincia El Seibo, interpuesto por la sociedad comercial Constructora e Inmobiliaria Casmal, SRL., contra [redacted], [redacted], Elías Bezi José, [redacted], Nubia Zumaya Bezi José y compartes, en el que intervino de manera voluntaria: [redacted] y [redacted]; [redacted] y [redacted], la

sociedad comercial Inversiones La Querencia, SA.,; y [redacted], Marisol, [redacted], Temístocles, Ángela, [redacted] y Cervantes, de apellidos [redacted]; María, Michael, José Miguel y Ricardo, de apellidos [redacted]; y b) el recurso de apelación en relación con el saneamiento de las parcelas núms. [redacted]47 y [redacted]90, ambas del Distrito Catastral núm. 48/3, Las Lizas, lugar El Guaco, interpuesto por [redacted] contra la sociedad comercial Constructora e Inmobiliaria Casmal, SRL., en el que intervinieron voluntariamente [redacted], y la sociedad comercial Inversiones La Querencia, SA; el Tribunal Superior de Tierras del [redacted] dictó la sentencia núm. 202200290, de fecha 26 de diciembre de 2022, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** RECHAZA, conforme los motivos dados en esta sentencia, los fines siguientes: a) propuestos por el licenciado [redacted], consistentes en (i) la inadmisión de las alegadas conclusiones nuevas vertidas en audiencia

pública por la Constructora e Inmobiliaria Casmal S.R.L., por improcedente; (ii) por falta de un interés jurídicamente protegido; (iii) por falta de calidad de la indicada compañía recurrente en revisión por causa de fraude; b) los fines de inadmisión propuestos por el doctor [redacted], en representación del licenciado [redacted], y de los sucesores del finado [redacted], en el sentido de que (iv) se declare inadmisible la intervención voluntaria que hacen los sucesores Soñé en este proceso por falta de objeto; (v) y por falta de calidad para venir a intervenir en la posicional [redacted]90 y [redacted]47, todos por improcedentes. **SEGUNDO:** DECLARA REGULAR EN CUANTO A LA FORMA, la instancia de fecha 25 de marzo del año 2010, notificada mediante acto de alguacil número 191-A-2010, de fecha 18 de marzo 2010, contentiva del RECURSO DE REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE interpuesto por la compañía CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CASMAL, SRL, representada por su gerente, licenciada [redacted], por intermedio de sus abogados, el doctor [redacted] y el licenciado [redacted], todos de generales que ya constan, por haber sido interpuesta de conformidad con el procedimiento legalmente establecido; contra las señoras [redacted] y [redacted], Elías Bezi José, [redacted], [redacted], Nubia Zumaya Bezi José y compartes, y contra la sentencia número 162, confirmada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 24 de enero del año 1989, respecto al saneamiento de la parcela 22, Porción D, Distrito Catastral No. 48/3, (parte), municipio de Miches, provincia El Seibo. **TERCERO:** EN CUANTO AL FONDO de dicho recurso, SE RECHAZA por improcedente y carente de sustento probatorio, conforme los motivos dados en esta sentencia, en consecuencia: A) MANTIENE con todos sus efectos jurídicos la sentencia número 162, confirmada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 24 de enero del año 1989, respecto al saneamiento de la parcela 22, Porción D, Distrito Catastral No. 48/3, (parte), municipio de Miches, provincia El Seibo, con una superficie de 98,936.00 metros

cuadrados, amparada en el certificado de título No. [redacted], emitido en fecha 31 de marzo del año 2009, conforme los motivos dados. B) RECHAZA, igualmente las conclusiones de los intervinientes voluntarios sucesores finado [redacted], y del licenciado [redacted], quienes en audiencia de fondo se adhirieron al recurso de Revisión por Causa de Fraude, por los mismos motivos. **CUARTO:** DECLARA REGULAR EN CUANTO A LA FORMA, la instancia contentiva del RECURSO DE APELACIÓN defecha 08 de septiembre 2010, incoado por la señora [redacted], por intermedio de sus abogados, doctores [redacted] y [redacted], contra sentencia 20090099, de fecha 07 de octubre del año 2009 respecto al saneamiento de las parcelas [redacted]47 y [redacted]90, Distrito Catastral No. 48/3, Las Lizas, lugar el Guaco, por invasión o superposición de la parcela 22, Porción D, DC 48/3 Miches y contra la compañía Constructora e Inmobiliaria Casmal, SRL. **QUINTO:** EN CUANTO AL FONDO, ACOGE en todas sus partes el indicado Recurso de Apelación, por reposar en pruebas suficientes y base legal, conforme los motivos dados, y con ello, ACOGE también las siguientes intervenciones voluntarias, (i) de fechas 20 de diciembre del año 2010 y 14 de enero 2011, suscrita por los señores [redacted] y [redacted], por intermedio de sus abogados, doctores [redacted], Lic. [redacted], [redacted] y Yenni Aristy, todos de generales que ya constan. (ii) de fecha 14 de enero 2011, suscrita por la señora [redacted], por intermedio de sus abogados, los doctores [redacted] F, [redacted] y [redacted], de generales que ya constan. (iii) de fechas 20 de diciembre 2010 y 14 de enero 2011, suscritas por el señor [redacted], por intermedio de su abogado apoderado, el doctor [redacted], de generales que ya constan. (iv) la intervención voluntaria en audiencia pública de fecha 16 de septiembre del año 2021, por la entidad Inversiones La Querencia, S.A., representada por su presidente, el señor [redacted], por intermedio de sus

abogados, los licenciados , y el doctor , todos de generales que ya constan. En razón de que se adhirieron al recurso de apelación que nos ocupa —el cual se acoge, y porque han sustentado sus argumentos y pretensiones en pruebas suficientes. **SEXTO:** DECLARA LA NULIDAD del procedimiento técnico y levantamientos practicados y aprobados por Mensuras Catastrales en su etapa técnica, respecto a las parcelas posicionales números 47 y 90, Distrito Catastral No. 48/3, Las Lizas, lugar el Guaco, por los motivos dados. **SEPTIMO:** REVOCA en todas sus partes, la sentencia sentencia 20090099, de fecha 07 de octubre del año 2009, que acoge la depuración del derecho en su etapa judicial, respecto al saneamiento de las parcelas 47 y 90, Distrito Catastral No. 48/3, Las Lizas, lugar el Guaco, conforme la reclamación de la compañía Constructora e Inmobiliaria Casmal, SRL, por los motivos dados. **OCTAVO:** ANULA los certificados de títulos matrículas números: a) , que ampara la parcela saneada número 90; b) el certificado de título número , que ampara la parcela saneada número 47, expedidos en ejecución de la tercera etapa del saneamiento, por los motivos dados. **NOVENO:** ANULA el procedimiento técnico Nueva Mensura practicada, respecto al expediente técnico número 25, y su oficio de aprobación de fecha 03 de abril 2014, resultando la parcela posicional número 39 (aún no registrada). **DÉCIMO:** ACOGE PARCIALMENTE, conforme los motivos dados, las instancias en intervención voluntaria de fechas 24 de mayo del año 2010 y 11 de febrero 2011, suscritas por la señora (ahora fallecida y representada por sus continuadores jurídicos, señoras y), y sucesores de , señores 1. , 2. ; los sucesores de : 3. , 4. , 5. , 6. ; los sucesores de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00976
Solicitud núm.: 003-2023-01026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

[redacted]: 7. [redacted], 8. [redacted], 9. [redacted], 10. [redacted], 11. [redacted] y 12. [redacted], representados por los abogados [redacted], todos de generales que ya constan, y en consecuencia: A. ACOGE la parte relativa a la probada afectación que les ha ocasionado el saneamiento practicado por la Constructora e Inmobiliaria Casmal, SRL, respecto a las parcelas posicionales cuya nulidad se ha pronunciado en el considerando anterior, por estar sustentada en buen derecho. B. RECHAZA los aspectos relativos a la solicitud de Desalojo contra la sociedad Constructora e Inmobiliaria Casmal, SRL, por los motivos dados en esta sentencia. C. EXCLUYE, las conclusiones depositadas y leídas en audiencia pública que mencionan un supuesto recurso de revisión por causa de fraude interpuesto por los señores "[redacted], Livia [redacted], [redacted] Y [redacted]", mediante instancia depositada en fecha seis (6) del mes de octubre del año dos mil diez (2010), contra la sentencia No. 20090099, de fecha siete (07) de octubre del año 2009, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo, por los motivo dados, en razón de que dicho recurso, en caso de existir, no forma parte de los expedientes fusionados números 0154-10-00681 y 0154-10-00678, que nos ocupan. D. EXCLUYE, por demás, las conclusiones relativas a la pretendida nulidad de la parcela [redacted]70, en razón de que este tribunal no se encuentra apoderado de la misma. **DÉCIMO PRIMERO:** ACOGE la intervención voluntaria de la compañía comercial La Querencia, S. A., representada por los abogados Albín Suberví, por sí y por el Dr. Fadel Germán, por estar fundada en derecho y en pruebas respecto al perjuicio técnico que les provoca el saneamiento de la entidad Constructora e Inmobiliaria Casmal, SRL, conforme los motivos dados. **DÉCIMO SEGUNDO:** ACOGE, por

encontrarse fundadas en derecho, las conclusiones vertidas por la doctora [redacted], en representación del [redacted] del [redacted], por los motivos dados. **DÉCIMO TERCERO:** RECHAZA, en todo caso, las conclusiones tendentes a las condenaciones en costas, por los motivos dados en esta sentencia. **DÉCIMO CUARTO:** Ordena a la [redacted]: A) que proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los 2 días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días; B) que la notifique al Registro de Títulos de El Seibo para los fines de ejecución; C) a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de ejecución; D) Que desglose los certificados de títulos originales que reposan en este expediente, conforme acuse de recibo de las partes con interés" (sic).

III. Medios de casación

4. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta de base legal. **Segundo medio:** Violación al derecho de defensa. **Tercer medio.** Violación del principio de inmutabilidad del proceso. **Cuarto medio:** Violación al principio de especialidad y de prioridad de la posesión material" (sic).

IV.Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo [redacted]

5. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154, numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

6. Previo al examen de los motivos que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

7. De conformidad con el artículo 19 de la Ley núm. 2-23 sobre recurso de casación *una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en que se apoya en la secretaría general de la Suprema* [redacted], *la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que han participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de su depósito.*

8. Del análisis de la sentencia impugnada se evidencia que [redacted], Elías Bezi José, [redacted], Nubia Zumaya Bezi José, [redacted], Amed Faissal Bezi Jovine formaron parte de los procesos conocidos ante el tribunal *a quo,* figuraron como parte correcurrida en el recurso de revisión por causa de fraude interpuesto por la sociedad comercial Constructora e Inmobiliaria Casmal, SRL., respecto de la nulidad de la parcela núm. 22, porción D, Distrito Catastral núm. 48/3 (parte), del municipio Miches, provincia El Seibo, a cuyo proceso se adhirieron y el cual

fue rechazado; b) [redacted], figuró como parte recurrente en el recurso de apelación tendente a la nulidad de las parcelas núms. [redacted]47 y [redacted]90, ambas del Distrito Catastral núm. 48/3, Las Lizas, lugar El Guaco, respecto del cual concluyeron solicitando su rechazo y fue acogido por el tribunal de alzada, de modo que son beneficiarios de la decisión cuestionada y partes adversas en cuanto a sus pretensiones.

9. Ha sido criterio constante de esta Tercera Sala de la Suprema [redacted] que *en caso de pluralidad de demandantes o demandados, los actos de procedimiento concernientes a la instancia tienen un efecto puramente relativo, regla que sufre algunas excepciones como la que se refiere al caso en que el objeto del litigio es indivisible; que para el caso en que solo se emplaza a uno o varios de ellos, obviando a otros, como ha ocurrido en el presente caso, el recurso es inadmisible con respecto a todos, en razón de que el emplazamiento hecho a una parte recurrida no es suficiente para poner a las demás en condiciones de defenderse, constituyendo esto una violación al sagrado derecho de defensa*[1].

10. En ese sentido, el recurso de casación que se interponga contra una sentencia que aprovecha a varias partes entre cuyos intereses exista el vínculo de la indivisibilidad, tiene que ser notificado a todas las partes beneficiarias de ella ya que conforme con la referida jurisprudencia si el intimante emplaza a una o varias de estas y no lo hace respecto de las

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-0505, 31 de mayo 2022, BJ. 1338.

demás, el recurso debe ser declarado inadmisible respecto de todas las partes, en interés de preservar los fines esenciales de la administración de justicia y de la unidad de las decisiones judiciales, de manera que el litigio se resuelva definitivamente por una sola decisión.

11. De modo que, en el expediente de que se trata existe pluralidad de partes y que resultaron beneficiadas con la sentencia impugnada, por lo que estamos ante un proceso indivisible, en que lo decidido en el caso afecta el interés de las demás partes no emplazadas. Por tanto, la ponderación de esta vía recursiva sin el debido emplazamiento de [redacted], Elías Bezi José, [redacted], Nubia Zumaya Bezi José, [redacted], Amed Faissal Bezi Jovine afecta negativamente sus intereses, al no haber sido puestas en causa para el conocimiento del presente recurso de casación.

13. El artículo 24 de la Ley núm. 2-23, dispone que *en caso de indivisibilidad, el recurso de casación regularmente interpuesto por una de las partes con derecho a recurrir aprovecha a las otras y las redime de la inadmisibilidad en que hubiesen incurrido, aun si estas no se unen a la instancia de casación, a menos que se base en motivos exclusivamente personales del recurrente.*

14. Asimismo, el párrafo del citado artículo señala que *cuando es el recurrente que ha emplazado en casación a una o varias de las partes adversas y no lo ha hecho*

con respecto a otras, el recurso es inadmisible con respecto a todas, en razón de que el emplazamiento hecho a una parte intimada no es suficiente para poner a las demás partes en condiciones de defenderse, ni puede tampoco justificar la violación al principio de la autoridad de la cosa juzgada de que goza la sentencia impugnada en beneficio de estas últimas.

15. En consecuencia, procede declarar de oficio la inadmisibilidad del recurso de casación, lo que impide ponderar los medios propuestos, debido a que la inadmisibilidad por su propia naturaleza elude el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en el presente caso, el examen del recurso del que ha sido apoderada esta sala.

16. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema [redacted], 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:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA

Exp. núm.: -RECA-00976
Solicitud núm.: 003-2023-01026
Recurrente: y compartes
Recurrido: y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

FALLA

PRIMERO: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por , Bernia Sofia (fallecida), representada por sus hijos: , Rafael, Temístocles, Ángel, Leonel y Claritza, todos de apellidos contra la sentencia núm. 202200290 de fecha 26 de diciembre de 2022 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del , 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 y Rafael Vásquez Goico.

, Secretario General de la Suprema , certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

da