Exp. núm.: 254-2021-00105
Solicitud núm.: 2025-R1062998
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

casación, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. SCJ-TS-24-1092, de fecha 28 de junio de 2024, que casó la sentencia impugnada y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

7. En ocasión del envió dispuesto, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este dictó la sentencia núm. 202500221, de fecha 7 de agosto de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** DECLARA regular y válido en cuanto a la forma los recursos de apelación del que hemos sido apoderados, según la sentencia núm. SCJ-TS-24-1092, de fecha 28 de junio de 2024, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que casa con envío la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en ocasión del recurso de apelación de fecha 2 de febrero de 2023, incoado por los señores [redacted], y [redacted], quienes tienen como abogado constituido y representante legal al Licdo. [redacted], de generales que constan; así como el recurso parcial e incidental de fecha 10 de febrero de 2023, incoado por el señor [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Licdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan. Contra la sentencia núm. 2022-0505, de fecha 14 de diciembre de 2022, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Baní, Peravia. Y contra el señor [redacted]. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE los indicados recursos, según los respectivos motivos dados en esta sentencia; y, en consecuencia, REVOCA la sentencia apelada número 2022-

Exp. núm.: 254-2021-00105
Solicitud núm.: 2025-R1062998
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

0505, de fecha 14 de diciembre de 2022, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Baní, Peravia, por los motivos dados. **TERCERO:** En cuanto al fondo de la litis, ACOGE parcialmente las pretensiones de las partes, según ha sido expuesto en los motivos de esta sentencia, en consecuencia: A. Determina los herederos del finado ANÍBAL [redacted], en la persona de sus hijos y nietos Generoso, Candelaria, Esmeraldo, [redacted], Olegario Carmen, [redacted], [redacted], todos de apellidos [redacted]; [redacted], [redacted], y [redacted], todos de apellidos [redacted]; [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted] en representación de su finada madre [redacted]; [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted], en representación de su padre [redacted]; y Jesús María, [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted], son hijos de la finada [redacted] o "Norma" [redacted], personas con calidad para recibir los bienes relictos del finado indicado. B. RECONOCE los derechos patrimoniales de la relación de concubinato a favor de la señora [redacted]. C. DETERMINA la proporción de participación en derechos y comunidad de hecho de la siguiente forma: a) Un 30% del valor porcentual de la propiedad y mejoras, a favor de la señora [redacted]; b) un 70% del valor porcentual de la propiedad y mejoras a favor de los SUCESORES de [redacted] ya indicados. D. ACOGE el contrato de compraventa de derechos sucesorales suscrito en fecha 13 de julio del año 2013, legalizadas las firmas por el licenciado [redacted], notario público. **CUARTO:** ORDENA al Registro de Títulos de Baní que realice las siguientes actuaciones: CANCELAR el certificado de título matrícula número [redacted], que ampara el derecho de propiedad sobre la parcela 118, Distrito Catastral núm. 02, Baní, con una extensión superficial de 18,865.68 metros cuadrados, registrada a favor del señor [redacted], y en

Exp. núm.: 254-2021-00105
Solicitud núm.: 2025-R1062998
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

su lugar, EXPEDIR un nuevo certificado de título que ampare dichos derechos, en la siguiente forma y proporción: A) Un 30% del valor porcentual de la propiedad a favor de la señora [redacted], dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral número [redacted]; B)un 58.3333% del valor porcentual de la propiedad, a favor del señor [redacted], dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral número [redacted]; C) un 5.8333% del valor porcentual de la propiedad, a favor del [redacted], dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral número [redacted]; D) un 5.8333% del valor porcentual de la propiedad, a favor de LUIS ANÍBAL [redacted], dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral número [redacted]. **QUINTO:** INSTRUYE al Registro de Títulos a que, previo a la ejecución de la sentencia, requiera los documentos impositivos de rigor, así como el acta de matrimonio del señor [redacted]. **SEXTO:** COMPENSA, pura y simplemente las costas del proceso, por los motivos dados en esta sentencia. **SEPTIMO:** ORDENA levantar cualquier anotación litigiosa que se haya generado como consecuencia de este proceso. **OCTAVO:** ORDENA a la secretaría general de este Tribunal Superior que publique mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días, conforme establecen los artículos 71 de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y 50 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; igualmente, que la notifique al Registro de Títulos competente para los fines de rigor Y por esta, nuestra sentencia así se pronuncia, ordena y firman" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a la Constitución, a la ley, a los precedentes y criterios jurisprudenciales de la corte de casación (salas reunidas), y a los precedentes constitucionales, en oposición a la doctrina jurisprudencial de la corte de casación. **Segundo medio**: Falta de base legal, contradicción de motivos entre sí y con el dispositivo e insuficiencia de motivos concordantes, desnaturalización de los hechos y el derecho" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

9. Tratándose, en la especie, de un segundo recurso de casación, esta Tercera 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.*

10. En ese tenor, es oportuno hacer un recuento del fundamento jurídico de las decisiones emitidas tanto por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia como por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este

para verificar si estamos en presencia de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto de derecho o sobre puntos mixtos.

11. La sentencia núm. SCJ-TS-24-1092, de fecha 28 de junio de 2024, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dispuso la casación con envío de la sentencia impugnada sobre la base de los motivos siguientes

"20. Del examen de la decisión impugnada se verifica que el tribunal a quo hace una exposición de los hechos que alega fueron comprobados, sin embargo, respecto de la aseveración de que el inmueble fue adquirido por el titular con dinero proveniente de la venta de otro inmueble propiedad del matrimonio con [redacted], no consta en la decisión ningún medio probatorio valorado o puesto al conocimiento del contradictorio del que se pudiera deducir tal conclusión. Que tal como plantea la parte recurrente el tribunal a quo no hace constar el aval probatorio de las afirmaciones contenidas en su decisión. 21. El tribunal a quo se limita a establecer que se mantienen la condiciones que motivaron acoger la demanda en primer grado, sin hacer una exposición de los hechos, pruebas y sustento legal de su decisión, que impide que esta corte de casación verifique si el derecho fue correctamente aplicado, que no establece en su decisión el fundamento probatorio de sus afirmaciones. Es criterio que se incurre en falta de base legal cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión, que no satisface el examen de la debida motivación, desarrollado mediante sentencia TC/0009/13, estando en el deber de desarrollar de forma sistemática los medios en que fundamentan sus decisiones, aspectos de los que carece la decisión examinada, lo que conlleva acoger el medio de casación examinado y casar la decisión impugnada, sin necesidad de examinar el otro medio del recurso" (sic).

Exp. núm.: 254-2021-00105
Solicitud núm.: 2025-R1062998
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

12. Es preciso señalar que lo que determina de forma inequívoca la competencia de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia –o de esta Tercera Sala- es que el punto de derecho impugnado en un segundo o tercer recurso de casación se refiera al mismo punto de derecho juzgado en los anteriores, o que envuelva medios mixtos, lo que implica analizar la motivación dada por esta Tercera Sala al momento de casar la decisión, así como la motivación dispensada por el tribunal de envío, para terminar relacionando todo ello con los medios de casación propuestos en el nuevo recurso de casación.

13. De lo anteriormente expuesto se establece que a propósito del primer recurso de casación se alegó que el tribunal *a quo* no motivó ni estableció los elementos de pruebas que lo llevaron a determinar que el inmueble comprado en el año 1974 fue adquirido con el dinero producido de una declaratoria de utilidad pública, lo que impide verificar las consideraciones de hecho y de derecho que apoyan el fallo; respecto de lo cual esta Tercera Sala estableció que ciertamente en la sentencia impugnada no se hizo constar ningún medio de prueba que permitiera corroborar el hecho comprobado de que el inmueble fue adquirido mediante el dinero obtenido por la venta de otro inmueble, de ahí que se verificaba que el fallo adoptado

carecía de una exposición de los hechos, pruebas y sustento legal, lo que impedía comprobar si el derecho fue bien o mal aplicado.

14. En esas atenciones, se justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala ya que los puntos de derecho impugnados no son el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación, debido a que en este recurso lo denunciado se refiere en esencia, a que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea interpretación de las normas al solo asignarle a [redacted] la cantidad de un 30% sobre los derechos del inmueble, a pesar de que reconoce que la relación de concubinato que esta mantenía con el finado [redacted], reunía todas las condiciones legales establecidas por la Constitución y la jurisprudencia nacional, de modo que el patrimonio que ésta generó debió ser por la cantidad de un 50%; que no se estableció cuál fue la prueba utilizada para solo asignarle un porcentaje del 30%; que se incurrió en una incorrecta interpretación de la jurisprudencia al establecer que era [redacted] quien debía establecer las pruebas que justificaran su relación de concubinato, invirtiendo erróneamente el fardo de la prueba.

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida [redacted] *y* [redacted]

Exp. núm.: 254-2021-00105
Solicitud núm.: 2025-R1062998
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

15. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de la parte correcurrida [redacted] y [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación[1].

16. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 994/2025 de fecha 7 de octubre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, mediante el cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte correcurrida [redacted] y [redacted], cuyo examen permite advertir que se les notificó [redacted], expresando el ministerial que el acto fue entregado a [redacted], persona que manifestó ser empleado y tener calidad para recibirlo.

17. No obstante lo anterior, es de importancia destacar en este caso que conforme con el análisis de la sentencia impugnada esta corte de casación verifica que se hace constar que [redacted] y [redacted], poseen su [redacted].

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

Exp. núm.: 254-2021-00105
Solicitud núm.: 2025-R1062998
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Asimismo, consta depositado en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación el acto núm. 1070/2025 de fecha 3 de septiembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, contentivo de notificación de la sentencia impugnada y donde se hace constar que dichos señores hicieron elección de domicilio en la Gaspar Hernández núm. 5, edificio [redacted], sector San Carlos, Santo Domingo, Distrito Nacional, lugar donde se encuentra el estudio profesional del Lcdo. [redacted], abogado que solo asumió la representación de la actual parte recurrente en casación [redacted].

18. En esas atenciones, resulta evidente que el emplazamiento realizado a la parte correcurrida [redacted] y [redacted], fue efectuado en un domicilio distinto del que consta en la documentación depositada en este expediente, lo cual, sin lugar a dudas, representa una irregularidad debido a que, en modo alguno, se ha podido constatar que la notificación fue realizada en la misma persona que se emplazada, ni en su domicilio real, ni en el domicilio de elección indicado en el acto de notificación de la sentencia impugnada, violentándose en ese sentido lo establecido en el artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de

Casación[2]; motivos por los cuales se declara la nulidad del referido acto de emplazamiento núm. 994/2025 de fecha 7 de octubre de 2025, por no haberse realizado conforme con la norma que rige esta materia y por ser violatorio al derecho de defensa ya que dicha parte no ha depositado memorial de defensa ni demás actuaciones que la referida Ley de Casación colca a su cargo.

19. Ahora bien, corresponde a esta corte de casación determinar si en la especie se verifica la existencia de un vínculo de indivisibilidad de la parte correcurrida [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted], respecto del inmueble objeto de litigio que impida que el presente recurso de casación sea valorado sin su participación o, por lo contrario, pronunciar la caducidad parcial conforme con el criterio establecido por esta Tercera Sala según el cual *si bien la falta de un emplazamiento válido produce en principio la caducidad del recurso, es preciso destacar que cuando se verifica que la parte que no fue regularmente emplazada no es beneficiaria de la decisión impugnada y que no existe un vínculo de indivisibilidad del objeto litigioso, la caducidad debe ser pronunciada de manera parcial respecto a esta*[3].

20. En el caso, el análisis de la sentencia impugnada permite verificar que los derechos de propiedad correspondientes a la parcela núm. 118, Distrito

[2] Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1339, 31 de julio 2024, BJ. 1364

Exp. núm.: 254-2021-00105
Solicitud núm.: 2025-R1062998
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Catastral núm. 2, municipio Baní, provincia Peravia, fueron distribuidos en la siguiente forma y proporción: a) un 30% a favor de [redacted]; b) un 58.3333% a favor de [redacted]; c) un 5.8333% a favor de [redacted]; y d) un 5.8333% a favor de [redacted]. El presente recurso de casación procura la casación parcial del fallo impugnado, específicamente en lo relativo a la asignación porcentual asignada a favor de [redacted], la cual, mediante los medios de casación propuestos, alega, entre otras cosas, que dicho porcentaje no se corresponde con lo que constitucional y jurisprudencialmente le ha sido reconocido a las relaciones de concubinato, por lo que su participación en los derechos de propiedad debió ascender a un 50% y no un 30% como erradamente fue consignado.

21. En esas atenciones, de valorar el presente recurso de casación sin la debida puesta en conocimiento de la parte correcurrida [redacted] y [redacted], indudablemente representaría una afectación a su derecho de defensa ya que si esta corte de casación decide ponderar los medios propuestos y determinar que lleva razón la parte recurrente en sus pretensiones, implicaría realizar un reajuste y, en consecuencia, una reducción en la asignación porcentual que le fue reconocida a los demás beneficiarios de la sentencia impugnada como

copropietarios del mismo inmueble, entre los cuales está la referida parte correcurrida, de modo que esta debió ser válidamente emplazada para que pudiera presentar sus medios de defensa al respecto, lo cual no ocurrió en este caso.

22. 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.* Asimismo, el párrafo del referido 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.*

23. A esos efectos, al no haberse emplazado válidamente a [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted] y ante la nulidad pronunciada del mencionado acto núm. 994/2025 de fecha 7 de octubre de 2025, es indudable que esta acción recursiva frente a todos debe ser declarada inadmisible ya que las contestaciones deben realizarse de manera contradictoria frente a

todas las partes del proceso por el vínculo de indivisibilidad que existe en el objeto del litigio.

24. En consecuencia, procede declarar, de oficio, la inadmisibilidad del recurso de casación, lo que impide ponderar los medios del memorial de casación, debido a que la inadmisibilidad, por su propia naturaleza, elude el conocimiento del fondo de la cuestión planteada.

25. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 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 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] contra la sentencia núm. 202500221 de fecha 7 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del

Exp. núm.: 254-2021-00105
Solicitud núm.: 2025-R1062998
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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 que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.

Ber