REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0054886
Recurrente: Dirlei Ce[redacted]
Recurrido: Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-0294

[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 *laboral, de tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco A. Ortega Polanco y [redacted], 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 **13 de febrero de 2026**, años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Dirlei Ce[redacted], actuando en calidad de continuador jurídico de [redacted] contra la sentencia núm. 202400138 de fecha 27 de junio de

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0054886
Recurrente: Dirlei Ce
Recurrido: Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

2024, 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 22 de enero de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. , actuando como abogado constituido de Dirlei Ce , quien actúa en calidad de continuador jurídico de .

2. En este recurso de casación figuran como partes correcurridas las sociedades comerciales Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA., y Lancaster Company, Inc., , , y , los cuales no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en inscripción de privilegio del vendedor no pagado en relación con las parcelas núms. 67-B-199 y 67-B-202, ambas del Distrito Catastral núm. 11/3era, municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por Dirlei Ce ,

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0054886
Recurrente: Dirlei Ce
Recurrido: Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

actuando en calidad de continuador jurídico de contra las sociedades comerciales Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA., y Lancaster Company, Inc., y , el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 202300252 de fecha 9 de agosto de 2023, que acogió parcialmente la litis y ordenó inscribir un privilegio del vendedor no pagado sobre los referidos inmuebles, a favor de , Dirlei Ce , y , por un monto de US$7,500,000.00.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por Dirlei Ce y, de manera incidental, por: a) , y Rejane Rubini de Fernández del Pino; b) Lancaster Company, Inc.; y c) Paraíso Tropical, SRL.; dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202400138 de fecha 27 de junio de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto el fondo, los recursos de apelación incoado por: a) El continuador Jurídico del finado , señor Dirlei Ce b) Las señoras , Sybeles

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0054886
Recurrente: Dirlei Ce[redacted]
Recurrido: Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Ce[redacted] y Rejane Rubini de Fernández del Pino; c) Lancaster Company, Inc., y d) Paraíso Tropical, S.R.L.,, en contra de la Sentencia núm. 202300252, de fecha 9 de agosto de 2023, dictada por el Tribual de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís., y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia recurrida. **SEGUNDO**: Compensa las costas del procedimiento por los motivos daos en el cuerpo de la presente sentencia. **TERCERO**: Se ordena, a la secretaria general de este tribunal superior que publique esta sentencia, 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 quince (15) días" (sic).

III. Medio de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Violación a la ley, desconocimiento y desnaturalización de los hechos, los medios probatorios aportados y los medios de inadmisión" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

6. 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.

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0054886
Recurrente: Dirlei Ce[redacted]
Recurrido: Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

V. Sobre el defecto de la parte recurrida Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA., Lancaster Company, Inc., [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]

7. Previo al examen del recurso de casación esta Tercera Sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA., Lancaster Company, Inc., [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], según lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

8. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 167/2025 de fecha 27 de enero de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite verificar que se notificó: a) a la sociedad comercial Paraíso Tropical, SA., en la avenida [redacted] núm. 84, sector Ciudad Universitaria, Santo Domingo, Distrito Nacional, expresando que, una vez allí, habló con

[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.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0054886
Recurrente: Dirlei Ce[redacted]
Recurrido: Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

[redacted], quien le manifestó ser abogada y tener calidad para recibir el acto; b) a la sociedad comercial Los Cipreses, SA., en la avenida Sarasota núm. 36, edificio [redacted], local 202, Santo Domingo, Distrito Nacional, expresando que, una vez allí, le indicaron que su requerido no tiene domicilio en ese lugar, por lo que procedió a notificar conforme con el procedimiento establecido en el artículo 69.7 del Código de Procedimiento Civil; c) [redacted] igualmente fue notificado conforme con el procedimiento establecido en el referido artículo 69.7 del Código de Procedimiento Civil; d) a la sociedad comercial Lancaster Company, Inc., en la marginal de la avenida [redacted] núm. 366, Torre Corporativo NC, *suite* 902, Santo Domingo, Distrito Nacional, expresando que una vez allí habló con [redacted], quien le manifestó ser abogado y tener calidad para recibir el acto; e) a [redacted] en la intersección formada por las calles [redacted] y "C", núm. 42, edificio Da Silva, piso 7, ensanche Serrallés, Santo Domingo, Distrito Nacional, expresando que, una vez allí, habló con [redacted], quien le manifestó ser abogada y tener calidad para recibir el acto; f) a [redacted], expresando que, una vez allí, habló con [redacted], quien le manifestó

ser abogado y tener calidad para recibir el acto; y g) a , expresando que, una vez allí, habló con , quien le manifestó ser empleada y tener calidad para recibir el acto.

9. En esas atenciones, en cuanto al emplazamiento realizado a la sociedad comercial Paraiso Tropical, SA., esta corte de casación advierte que este fue realizado en un domicilio distinto al que figura en las pruebas depositadas con motivo del presente recurso de casación como son los actos núms. 7 y 8, ambos de fecha 18 de noviembre de 2005, contentivos de pagaré notarial, los cuales establecen que su domicilio social , actos que, si bien fueron suscritos con años de anterioridad a la interposición del presente recurso, son los únicos que hacen referencia a dicho domicilio. Además de esto, debe destacarse que en ese traslado el ministerial hizo constar que el acto fue entregado a , quien le manifestó ser abogada, por lo que ante esa situación no ha sido posible verificar con exactitud si la dirección consignada en el citado acto núm. 167/2025 de fecha 27 de enero de 2025, se corresponde efectivamente con el domicilio social de la sociedad comercial

Paraiso Tropical, SA., siendo esta una irregularidad que destaca aún más ante la falta de depósito del correspondiente memorial de defensa y demás actuaciones de dicha parte.

10. Cabe destacar que las disposiciones del artículo 68 del Código de Procedimiento Civil disponen que *Los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio…;* indicando más adelante el párrafo 5 de dicho artículo que *A las sociedades de comercio, mientras existan, en la casa social; y si no lo hay, en la persona o domicilio de uno de los socios;* norma que ha sido reafirmada por la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia al establecer que *las personas morales deben ser notificadas en el lugar de su establecimiento o casa social y, en su defecto, en manos de su representante legal o de uno de sus socios*[2]*;* es decir, que solo en aquellos casos en que se imposibilite determinar y localizar el domicilio social real de una persona moral se admitirá que la notificación sea efectuada en el domicilio de uno de sus socios o representante legal; situación que no ha podido ser la constatada en este caso ante la irregularidad advertida y la falta de notificación de cualquiera de los socios de dicha sociedad, por lo que se declara la nulidad parcial del referido acto núm. 167/2025 de fecha 27 de enero de 2025, por no ser realizado conforme con las normas y la jurisprudencia vigente.

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 5 de octubre 2005, BJ. 1139; sent. núm. 3, 18 de diciembre 2002, BJ. 1105

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0054886
Recurrente: Dirlei Ce[redacted]
Recurrido: Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

11. 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 Paraíso Tropical, SA., 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 al 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].

12. En el caso, del análisis de la sentencia impugnada así como de los motivos plasmados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, los cuales fueron asumidos por el tribunal *a quo,* esta corte de casación ha podido constatar lo siguiente: a) que la sociedad comercial Paraíso Tropical, SA., figuró como parte codemandada en la litis sobre derechos registrados incoada por Dirlei Ce[redacted], mediante la cual se procuraba la inscripción de un privilegio del vendedor no pagado por un monto de US$21,900,000.00 sobre las parcelas núms. 67-B-199 y 67-B-202, ambas del

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1339, 31 de julio 2024, boletín inédito

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0054886
Recurrente: Dirlei Ce[redacted]
Recurrido: Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Distrito Catastral núm. 11/3era, municipio Higüey, provincia La Altagracia, la cual fue acogida parcialmente, disponiéndose la inscripción de dicho privilegio por el monto de US$7,500,000.00; b) esa decisión fue recurrida en apelación de manera principal por Dirlei Ce[redacted] y de manera incidental por: a) [redacted], [redacted] y Rejane Rubini de Fernández del Pino; b) la sociedad comercial Lancaster Company, Inc. y c) la sociedad comercial Paraíso Tropical, SRL., siendo rechazados todos los recursos y confirmada la decisión del tribunal de primer grado; c) que no resulta un hecho controvertido entre las partes que la sociedad comercial Paraíso Tropical, SA., adquirió de manos de [redacted] (titular original) los derechos de propiedad de ambos inmuebles mediante contrato de venta de inmueble con pago aplazado de fecha 18 de noviembre de 2005; c) que si bien la sociedad comercial Lancaster Company, Inc., figura como la titular de los derechos registrados, estos fueron anulados en virtud de la sentencia núm. 029-2018-SSEN-0168 de fecha 15 de mayo de 2018 dictada por la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, que anuló el proceso de adjudicación mediante el cual esta última resultó beneficiada, ordenando al Registro de Títulos que los derechos fueran restituidos a la sociedad comercial Paraíso Tropical, SA., una vez fueran cumplidas las condiciones acordadas en el

contrato de venta definitivo de fecha 18 de noviembre de 2005; d) que esta última decisión adquirió carácter irrevocable.

13. En esas atenciones, de lo antes expuesto no cabe dudas de que en lo relativo a la parte correcurrida sociedad comercial Paraíso Tropical, SA., existe un vinculo de indivisibilidad respecto a los inmuebles objeto de litis que impide que el presente recurso de casación sea conocido sin su participación ante la comprobación de que se trata de la adquiriente de los derechos de propiedad de los referidos inmuebles y por el emplazamiento irregular que le fue realizado.

14. El artículo 24 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, 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.*

15. 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.

16. A esos efectos, en ausencia de un emplazamiento válido a la parte correcurrida Paraíso Tropical, SA., es indudable que el recurso de casación frente a todos debe ser declarado 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.

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

18. 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:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0054886
Recurrente: Dirlei Ce
Recurrido: Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

FALLA

PRIMERO: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por Dirlei Ce, actuando en calidad de continuador jurídico de , contra la sentencia núm. 202400138, de fecha 27 de junio de 2024, 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 R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco A. Ortega Polanco y .

, 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