REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0108846
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Paraíso Tropical, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-0295

[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 S[redacted] 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 parcial interpuesto por [redacted], Sybeles [redacted] y Rejane [redacted] de Fernández del Pino contra la sentencia núm. 202400138, de fecha 27 de junio de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0108846
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Paraíso Tropical, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación parcial fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 6 de febrero de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la Lcda. Ivetty [redacted], actuando como abogada constituida de [redacted], Sybeles [redacted] y Rejane [redacted] de Fernández del Pino.

2. La defensa al recurso de casación parcial y memorial de casación incidental fueron presentados por la razón social Paraíso Tropical, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 3 de marzo de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

3. En este recurso de casación parcial figuran como parte correcurrida [redacted], [redacted] y las sociedades comerciales Los Cipreses, SA., y Lancaster Company, Inc., los cuales no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0108846
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Paraíso Tropical, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

4. 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 [redacted], actuando en calidad de continuador jurídico de [redacted], contra las sociedades comerciales Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA., y Lancaster Company, Inc., Rejane [redacted] y Sybeles [redacted], 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 sobre los referidos inmuebles un privilegio del vendedor no pagado a favor de [redacted], [redacted] y Sybeles [redacted], por un monto de US$7,500,000.00.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted] y, de manera incidental, por: a) [redacted], Sybeles [redacted] y [redacted]; b) la sociedad comercial Lancaster Company, Inc.; y c) la sociedad comercial Paraíso Tropical, SRL.; dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202400138, de fecha 27

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0108846
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Paraíso Tropical, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

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 [redacted], señor [redacted] b) Las señoras [redacted], Sybeles [redacted] y [redacted]; 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. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Infracción a la norma (artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil). **Segundo medio**: Infracción a la norma (artículos 1134, 1135, 1156, 1164 y 1321 del Código Civil). **Tercer medio**: Errónea aplicación de la norma jurídica" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0108846
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Paraíso Tropical, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

7. 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 el defecto de la parte correcurrida [redacted]*, Paraíso Tropical, SRL., Los Cipreses SA. y Lancaster Company, Inc.*

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

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 92/2025 de fecha 11 de febrero de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo, mediante el cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite verificar que se notificó: a) a [redacted] en la calle Turey

[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-R0108846
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Paraíso Tropical, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

núm. 252, edificio Gregg, suite 1-A, primer piso, sector El Cacique, S[redacted], Distrito Nacional, expresando que una vez allí habló con [redacted], quien le manifestó ser abogada y tener calidad para recibir el acto; b) a la sociedad comercial Paraíso Tropical, SA., en la avenida [redacted] esquina Abraham Lincoln núm. 102, Torre Corporativo 2010, *suite* 403, ensanche Piantini, S[redacted], Distrito Nacional, expresando que una vez allí habló con [redacted], quien le manifestó ser abogada y tener calidad para recibir el acto; c) a la sociedad comercial Lancaster Company, Inc., en la avenida [redacted] núm. 59, sector Los Prados, S[redacted], Distrito Nacional, expresando que una vez allí habló con Aloisa Mendoza, quien le manifestó ser empleada y tener calidad para recibir el acto; d) a la sociedad comercial Los Cipreses, SA., en la avenida Sarasota núm. 36, edificio [redacted], local 202, S[redacted], Distrito Nacional, expresando que una vez allí habló con [redacted], quien le manifestó ser empleada y tener calidad para recibir el acto; e) a [redacted] en la avenida Abraham Lincoln núm. 403, ensanche La Julia, S[redacted], Distrito Nacional, lugar donde se encuentra la oficina de abogados Biaggi & Messina, expresando que una vez allí habló con [redacted], quien le manifestó que su requerido ya no tenía domicilio de elección en ese lugar, por lo que procedió a notificar conforme con el

procedimiento establecido en el artículo 69.7 del Código de Procedimiento Civil.

10. En esas atenciones, en cuanto a la sociedad comercial Paraíso Tropical, SRL., si bien esta depositó su memorial de defensa y memorial de casación incidental en la fecha antes indicada, hasta el momento, no depositó el acto de notificación de dicho memorial, por lo que procede declararla en defecto y desechar el memorial de defensa depositado conforme con lo dispuesto en el en el artículo 21, párrafo III de la Ley núm. 2-23 mencionada, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

11. En cuanto al emplazamiento realizado a la parte correcurrida [redacted], esta corte de casación advierte que este fue realizado en un domicilio que, conforme se constata de la revisión de la sentencia impugnada, se corresponde con el estudio profesional del Lcdo. Stalin [redacted], abogado que lo representó en el tribunal *a quo,* sin que se verifique que este haya asumido su representación para el conocimiento del presente recurso de casación.

12. En ese tenor, es preciso indicar que ha sido jurisprudencia reiterada de esta Suprema Corte de Justicia conforme con el criterio del precedente del Tribunal Constitucional que *la notificación hecha en el estudio profesional del*

abogado es válida, a condición de que sea el mismo abogado que representó los intereses de la parte interesada ante el tribunal de alzada como en la nueva jurisdicción ante la cual se recurre[2]; lo que no podemos advertir en el presente caso debido a que la citada parte correcurrida no depositó memorial de defensa ni las demás actuaciones que la Ley de Casación coloca a su cargo; de ahí que procede declarar la nulidad parcial del señalado acto núm. 92/2025 de fecha 11 de febrero de 2025, por no haberse realizado conforme con las disposiciones del artículo 19 párrafo I de la referida Ley de Casación y la jurisprudencia vigente.

13. 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], 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*

[2] Sentencia núm. TC/0279/17, de fecha 24 de mayo 2017.

indivisibilidad del objeto litigioso, la caducidad debe ser pronunciada de manera parcial respecto a esta[3].

14. En el caso, del análisis íntegro 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 [redacted], en su calidad de continuador jurídico de [redacted], incoó la precitada litis sobre derechos registrados en inscripción de privilegio del vendedor no pagado en relación con las parcelas de referencia, procurando su inscripción por el monto de US$21,900,000.00; b) que esa litis fue acogida parcialmente por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, ordenando que el privilegio fuera inscrito por el monto de US$7,500,000.00; c) que, posteriormente, [redacted] interpuso un recurso de apelación principal, siendo rechazado por el tribunal *a quo* y confirmada en todas sus partes la decisión del tribunal de primer grado. En ese tenor, al haberse confirmado el fallo dictado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que acogió parcialmente la litis incoada por [redacted], no cabe dudas de que se trata de una persona beneficiada con el fallo objetado.

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1339, 31 de julio 2024, BJ. 1364

15. 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.*

16. 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.*

17. A esos efectos, en ausencia de un emplazamiento válido a la parte correcurrida [redacted], 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.

18. 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.

19. 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 parcial interpuesto por [redacted], Sybeles [redacted] y Rejane [redacted] de Fernández del Pino, 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.

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0108846
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Paraíso Tropical, SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco A. 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.

Ber