REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0078680
Recurrente: Lancaster Company, Inc.
Recurrido: Paraíso Tropical, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-0296

[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 la entidad Lancaster Company, Inc., 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-R0078680
Recurrente: Lancaster Company, Inc.
Recurrido: Paraíso Tropical, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 29 de enero de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de la entidad Lancaster Company, Inc.

2. En este recurso de casación figuran como parte recurrida [redacted], Sybeles [redacted], Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA., e [redacted], 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 [redacted], actuando en calidad de continuador jurídico de [redacted] contra Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA., Lancaster Company, Inc., [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.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted] y, de manera incidental, por: a) [redacted], Sybeles [redacted] y [redacted]; 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 [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

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio**: Falta de motivación" (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.

V. Sobre el defecto de la parte recurrida [redacted], *Sybeles* [redacted], *Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA., e* [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 [redacted], Sybeles [redacted], Paraíso Tropical, SA., Los Cipreses, SA., e Ignacio

Exp. núm.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0078680
Recurrente: Lancaster Company, Inc.
Recurrido: Paraíso Tropical, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

[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. 49/2025 de fecha 4 de febrero de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, 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] esquina Abraham Lincoln núm. 102, Torre Corporativo 2010, *suite* 402, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional; 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 habló con [redacted] quien le indicó que no conoce a esa sociedad, por lo que luego de realizar varias indagaciones 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 [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.: 0337-21-00495
Solicitud núm.: 2025-R0078680
Recurrente: Lancaster Company, Inc.
Recurrido: Paraíso Tropical, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

[redacted], expresando que una vez allí habló y entregó el acto a su persona; e) a [redacted] y Sybeles [redacted] en la misma dirección anterior, expresando que el acto fue entregado a [redacted], quien manifestó ser su madre y tener calidad para recibir el acto; y f) a [redacted], expresando que una vez allí habló con [redacted], quien le manifestó ser abogada y tener calidad para recibir el acto.

9. En esas atenciones, 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.

10. 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. 49/2025 de fecha 4 de febrero de 2025, por no haberse realizado conforme con las disposiciones del artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 y la jurisprudencia vigente.

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 [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].

12. 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) 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) posteriormente, [redacted] interpuso un recurso de apelación principal que fue rechazado por el tribunal *a quo* y confirmada en todas sus partes la decisión del tribunal de primer grado. En ese tenor, al haber sido 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 este se trata de una persona beneficiada con el fallo objetado.

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

13. 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.*

14. 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.*

15. 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.

16. 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.

17. 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 la entidad Lancaster Company, Inc., 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-R0078680
Recurrente: Lancaster Company, Inc.
Recurrido: Paraíso Tropical, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Firmado: Manuel R. 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