REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exps. núms.: 337-18-00466 y 337-20-00083
Solicitud núm.: 2025-R1001652
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-0498

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, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de marzo de 2026**, año 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] y los sucesores del finado [redacted], señores: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] todos de apellidos [redacted]; [redacted],

Exps. núms.: 337-18-00466 y 337-20-00083
Solicitud núm.: 2025-R1001652
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Ramona y [redacted] todos de apellidos [redacted] contra la sentencia núm. 202500226, de fecha 26 de agosto de 2025, 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 18 de septiembre de 2025, en la secretaría [redacted] Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted] y los sucesores del finado [redacted], señores: [redacted], [redacted] y [redacted] todos de apellidos [redacted]; [redacted], Ramona y [redacted] todos de apellidos [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 1 de octubre de 2025, en la secretaría [redacted] Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Dr. [redacted].

Exps. núms.: 337-18-00466 y 337-20-00083
Solicitud núm.: 2025-R1001652
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de compraventa por simulación, nulidad de acto de determinación de herederos, de resolución núm. 201700428, y de certificado de títulos e inclusión de herederos, incoada por [redacted] y los sucesores del finado [redacted], señores: [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] todos de apellidos [redacted]; [redacted], Ramona y [redacted] todos de apellidos [redacted] contra [redacted] y [redacted]; así como también una demanda en simulación y nulidad de poder especial de representación, contrato de venta y certificado de título de propiedad, incoada [redacted] y los sucesores del finado [redacted], señores: [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] todos de apellidos [redacted]; [redacted], Ramona y [redacted] todos de apellidos [redacted] por contra [redacted] y [redacted], actuando en calidad de tutora legal y madre del menor de edad [redacted], continuador jurídico del finado [redacted], ambas en relación con

Exps. núms.: 337-18-00466 y 337-20-00083
Solicitud núm.: 2025-R1001652
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

el solar núm. 6, Manzana núm. 69 del Distrito Catastral núm.1 del municipio y provincia San Pedro de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 202400116, de fecha 11 de abril de 2024, que acogió ambas litis, anuló la resolución de determinación de herederos, determinó los herederos del finado [redacted], declaró nulo los contratos de venta y ordenó cancelar los títulos.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500226, de fecha 26 de agosto de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: acoge el recurso de apelación interpuesto por la señora [redacted], mediante instancia suscrita por su abogado y depositada en fecha 24 de marzo de 2024, en contra de la sentencia núm. 2024-00116, dictada en fecha 11 de abril de 2024, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en relación con el solar núm. 6 de la manzana 69 del distrito catastral núm. 1 del municipio y provincia de San Pedro de Macorís; y también en contra de la señora [redacted] y de los sucesores del finado [redacted], señores [redacted], [redacted], [redacted],

Exps. núms.: 337-18-00466 y 337-20-00083
Solicitud núm.: 2025-R1001652
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

[redacted] y [redacted]. **SEGUNDO:** en virtud de lo anterior, revoca en todas sus partes la sentencia impugnada, cuyo dispositivo se transcribe en el cuerpo de la presente decisión y, actuando por propia autoridad y contrario imperio, este tribunal superior de tierras dispone los siguiente: 1) rechaza las demandas originales siguientes: a) litis original sobre derechos registrados en nulidad de contrato de compraventa, por simulación y nulidad de acto de determinación de herederos, de resolución núm. 201700428 y de certificado de título e inclusión de herederos incoada en fecha 1 de noviembre de 2018, por la señora [redacted] y los sucesores del finado [redacted], señores [redacted], [redacted] y Compartes, en contra de los señores [redacted] y [redacted]; y b) litis o demanda en simulación y nulidad de poder especial de representación y contrato de venta y certificado de título de propiedad, incoada en fecha 4 de marzo de 2020, por la señora [redacted] y los sucesores del finado [redacted], señores [redacted], [redacted] y Compartes, en contra de la señora [redacted] y [redacted], esta última, en calidad de tutora legal y madre del menor de edad [redacted], continuador jurídico del finado [redacted]; ambas litis en relación al mismo inmueble señalado. Y II) ordena mantener con toda su fuerza y valor jurídico la matrícula núm. [redacted], expedida en fecha 14 de noviembre de 2018, por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, para amparar el derecho de propiedad de la recurrida, señora [redacted], sobre el inmueble de que se trata. **TERCERO**: condena a señora [redacted]

Exps. núms.: 337-18-00466 y 337-20-00083
Solicitud núm.: 2025-R1001652
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Ramírez y los sucesores del finado [redacted], señores [redacted], parte recurrida que sucumbe, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del doctor [redacted], abogado de la parte recurrente que hizo la afirmación correspondiente. **CUARTO:** ordena a la secretaria titular de este tribunal superior de tierras que notifique una copia de esta sentencia al (a la) Registrador(a) de Títulos de San Pedro de Macorís, para que cancele la nota preventiva generada con motivo de la litis de que se trata, en caso de estar inscrita, así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, para los fines legales correspondientes. **QUINTO:** ordena a la secretaria titular de este tribunal superior de tierras que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en las instalaciones de este órgano judicial o por medios digitales oficiales de la jurisdicción inmobiliaria, 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**: Violación de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y errónea aplicación del principio de buena fe registral. **Segundo medio:** Errónea aplicación de la figura de adquiriente de buena fe pese a la existencia de oposición formalmente notificada, en violación de los artículos 1134 y 1382 del Código Civil; y Errónea aplicación de la doctrina de

la buena fe. **Tercer medio:** Desnaturalización a una norma jurisprudencial del tribunal constitucional, en violación a las sentencias TC/0205/12, de fecha 13 de noviembre de 2013 emitida por el TC. **Cuarto medio:** Desnaturalización de la seguridad jurídica y contradicción. **Quinto medio:** Inobservancia de la obligación de motivación de las sentencias, en violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Violación a normas procedimentales relativas al debido proceso. **Sexto medio:** Falta de motivación de la sentencia, en violación de los artículos 141 y 147 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 69.7 de la Constitución. **Séptimo medio:** Falta de aplicación de artículo 67 de la ley 108-05 y artículo 7 de la ley 491-08" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

6. De conformidad con lo que establece el artículo 154 numeral 2 de la Constitución de la República y el articulo 6 numeral 3 de la Ley núm. 02-2023 del 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Exps. núms.: 337-18-00466 y 337-20-00083
Solicitud núm.: 2025-R1001652
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

V. Incidente

En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

7. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por no haber notificado el presente recurso a [redacted] en calidad de tutora legal de [redacted], continuador jurídico de [redacted].

8. De su lado, la parte recurrente [redacted] y compartes, en respuesta al medio incidental solicita, mediante escrito justificativo depositado de fecha 14 de octubre de 2025, el rechazo del medio de inadmisión propuesta en razón de que [redacted], en calidad de tutora legal de [redacted], continuador jurídico de [redacted], no fue llamada ni notificada para comparecer en el proceso conocido ante el tribunal de alzada; por tanto, no fue parte del recurso de apelación incoada por la ahora recurrida [redacted]. Estos alegatos serán valorados al momento de analizar el medio de inadmisión propuesto.

9. Por otro lado, la parte recurrente solicita de manera incidental, además, el defecto de la parte recurrida por falta de concluir al fondo respecto al presente recurso de casación. En relación con ese planteamiento, el artículo 21 Párrafo III de la Ley 2-23 mencionada dispone lo siguiente:

…A falta de depósito en la secretaría [redacted] 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…

10. De esa disposición se desprende que el defecto de la parte recurrida se configura únicamente por la falta de depósito del memorial de defensa con constitución de abogado, o por la falta de depósito del acto de notificación del mismo, dentro de los plazos legales; no por la ausencia de conclusiones al fondo. En consecuencia, este argumento debe ser desestimado, sin que sea necesario hacer constar esa desestimación en la parte dispositiva de la presente decisión.

Exps. núms.: 337-18-00466 y 337-20-00083
Solicitud núm.: 2025-R1001652
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

En cuanto a la inadmisión del recurso por omisión de emplazamiento

11. Del análisis del medio de inadmisión propuesto se comprueba que el memorial de casación que nos apodera únicamente fue dirigido contra [redacted] y [redacted], quienes presentaron sus medios de defensa sobre el presente recurso de casación; por otro lado, esta Tercera Sala evidencia, además, que no fue llamada como recurrida [redacted] en calidad de tutora legal de [redacted], continuador jurídico de [redacted], no obstante verificarse que formó parte de la litis interpuesta ante la jurisdicción Inmobiliaria.

12. Ahora bien, corresponde a esta corte de casación determinar si en la especie se verifica la existencia de un vínculo de indivisibilidad respecto a la parte correcurrida no notificada, [redacted] en calidad de tutora legal de [redacted], continuador jurídico de [redacted], en relación con el 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*

Exps. núms.: 337-18-00466 y 337-20-00083
Solicitud núm.: 2025-R1001652
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

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[1].

13. En el caso, del análisis de la sentencia impugnada se constata lo siguiente: *a) los actuales recurrentes,* [redacted], [redacted], [redacted] *y compartes, interpusieron dos litis sobre derechos registrados, la primera en nulidad de contrato de compraventa por simulación y nulidad de acto de determinación de herederos, de resolución núm. 201700428 y de certificado de título e inclusión de herederos, incoada en fecha 1 de noviembre de 2018, contra* [redacted] *y* [redacted], *y una segunda en simulación y nulidad de poder especial de representación, contrato de venta y certificado de título de propiedad, contra la señora* [redacted] *y* [redacted], *en calidad de tutora legal y madre del menor de edad* [redacted], *continuador del finado* [redacted], *ambas litis con relación al mismo inmueble identificado como solar núm. 6 manzana núm. 69, distrito catastral núm.*

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

Exps. núms.: 337-18-00466 y 337-20-00083
Solicitud núm.: 2025-R1001652
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

1, municipio y provincia de San Pedro de Macorís; b) que del contenido de la sentencia impugnada se comprueba, además, que la litis se funda en alegatos relativos a fraude y simulación realizados para la transferencia del inmueble objeto del litigio realizado por [redacted] *para la obtención de los derechos, entre ellos la obtención de la resolución núm. 201700428 de fecha 8 de junio de 2017 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, que lo determinó como único heredero, así como la obtención de un poder de representación, y la realización de contratos de venta, el primero de fecha 26 de agosto de 2016, donde* [redacted] *vende a favor de* [redacted] *sus derechos dentro del inmueble en litis; el contrato de fecha 26 de agosto de 2017 legalizado por el Dr.* [redacted]*, y otro contrato de venta de fecha 22 de agosto de 2018, legalizado por la Dra.* [redacted]*, mediante el cual* [redacted] *y la* [redacted]*, representada por su hijo* [redacted]*, cede a favor de* [redacted]*, los derechos dentro del solar núm.6 de la manzana núm. 69 del distrito catastral núm. 1 del municipio y provincia de San Pedro de Macorís; c) en ese orden, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís acogió las litis, declarando la nulidad de los actos de ventas señalados y ordenando la cancelación del certificado de título núm.* [redacted]

originado por dichas transacciones a favor de [redacted]*; d) que no conforme con la decisión dictada por el tribunal de primer grado, la señora* [redacted] *interpuso un recurso de apelación contra los recurridos* [redacted] *y compartes, resultando la sentencia objeto del presente recurso de casación, la cual acogió la acción recursiva, revocando en su totalidad la sentencia de primer grado impugnada, rechazando las litis interpuestas por* [redacted] *y compartes, por los motivos que constan en la sentencia.*

14. Del análisis jurídico del caso, si bien la parte recurrente señala que [redacted], en calidad de tutora legal y madre del menor de edad [redacted], continuador del finado [redacted] no formó parte del proceso conocido ante la alzada, constituye un hecho no controvertido que la litis tiene su génesis en las actuaciones realizadas por [redacted], vendedor inicial de los contratos de ventas cuya nulidad fue requerida, así como la nulidad de determinación de herederos que le atribuía un 50% de los derecho registrados sobre el inmueble en litis y sobre el cual fundamentó parte de sus actuaciones, por lo que este fue autor y beneficiario de los procesos realizados y que dieron origen al certificado de título solicitado en

nulidad a favor de [redacted], y además, contra quien fue dirigida la litis en primer lugar, por tanto, la sucesión del referido señor [redacted] forma parte del proceso de manera indivisible con el objeto de la demanda y vinculadas con las partes ahora recurridas. Por tanto, al ser revocada íntegramente la sentencia de primer grado por el tribunal *a quo*, y considerando que el presente recurso procura la anulación de lo decidido por la corte, la parte recurrente debió emplazar a [redacted], en calidad de tutora legal de [redacted], continuador jurídico de [redacted], a fin de garantizar su derecho de defensa, por tratarse como hemos señalado, de una parte vinculada con los ahora recurridos y al objeto del proceso conocido ante los jueces de fondo.

15. 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.

16. A esos efectos, en ausencia de emplazamiento para [redacted], en calidad de tutora legal de [redacted], continuador jurídico de [redacted], es indudable que el recurso de casación 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 y por el principio de cosa juzgada.

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 establecidas en el párrafo del artículo 54, de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de

Exps. núms.: 337-18-00466 y 337-20-00083
Solicitud núm.: 2025-R1001652
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

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] y los sucesores del finado [redacted], señores: [redacted], [redacted] y [redacted] todos de apellidos [redacted]; [redacted], Ramona y [redacted] todos de apellidos [redacted] contra la sentencia núm. 202500226, de fecha 26 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exps. núms.: 337-18-00466 y 337-20-00083
Solicitud núm.: 2025-R1001652
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

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 [redacted] 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.

Kr.