REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]9450
Solicitud núm.: 2025-R1256704
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

SCJ-TS-26-0693

[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, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 **17 de abril de 2026**, años 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00469 de fecha 25 de septiembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]9450
Solicitud núm.: 2025-R1256704
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 21 de noviembre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por la Lcda. [redacted], actuando como abogada constituida de [redacted].

2. En este recurso de casación figura como parte recurrida la sociedad comercial [redacted], SRL., la cual no ha depositado memorial de defensa.

3. El magistrado [redacted], no firma la presente decisión, por no haber participado en su deliberación.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de venta e inscripción de hipoteca, en relación con el apartamento 1-O del condominio Líder, [redacted], provincia Santo Domingo, incoada por [redacted], SRL., contra [redacted], la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1270-2024-S-00029, de fecha 2 de febrero de 2024, que rechazó la demanda.

Exp. núm.: [redacted]9450
Solicitud núm.: 2025-R1256704
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la razón social [redacted], SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00469, de fecha 25 de septiembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, recurso de apelación incoado, mediante instancia de fecha 02 de abril del 2024,por la Razón Social [redacted] S.R.L., sociedad comercial con RNC núm. 130262853, representada por su presidente [redacted], de generales que constan, representado a su vez por el abogado [redacted], de generales que constan, en contra de la sentencia número 1270-2024-S-00029 dictada, en fecha 2 de febrero del 2024, por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la cual, a su vez, rechazó la litis original en reconocimiento de venta e inscripción de hipoteca intentada por la parte hoy recurrente en contra de la parte hoy recurrida, ciudadana [redacted]; esto así, por haber sido dicha acción recursiva incoada con arreglo a los cánones procedimentales vigentes y aplicables en el contexto recursivo en sede inmobiliaria. **SEGUNDO**: ACOGE, en cuanto al fondo, el recurso de apelación descrito precedentemente; en consecuencia, REVOCA la citada sentencia número 1270-2024-S-00029 dictada, en fecha 2 de febrero del 2024, por Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las razones de hecho y de derecho expuestas al respecto en las motivaciones de esta sentencia. **TERCERO**: ORDENA, en cuanto a la litis original en reconocimiento de venta e inscripción hipotecaria, al Registro de Títulos de Santo Domingo que proceda a inscribir la hipoteca correspondiente al inmueble: apartamento 1-O del condominio Líder, edificado dentro de la parcela núm. 418, solar 11,manzana 1, distrito catastral núm. 17.3, matrícula núm. [redacted],con una superficie de 30

Exp. núm.: [redacted]9450
Solicitud núm.: 2025-R1256704
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

metros cuadrados, con base en el contrato de hipoteca suscrito en fecha 20 de mayo del 2014 entre [redacted] SRL, representada por [redacted](acreedor inmobiliario), y [redacted] (deudor), legalizadas las firmas por [redacted], abogado notario de los del número del Distrito Nacional, por el monto de ochocientos cuarenta y nueve mil novecientos sesenta con 00/100(RD$849,960.00), que es el importe de la deuda que sirve de causa a la referida hipoteca. **CUARTO**: CONDENA a la parte recurrida, [redacted], al pago de las costas generadas con ocasión de la instancia formada por el recurso de apelación en cuestión, a favor y provecho del licenciado [redacted], quien hizo la afirmación de rigor. **QUINTO**: ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras: A) desglosar, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. B) proceder a la publicación de la presente sentencia" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos, violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y del artículo 1324 del Código Civil. **Segundo medio**: Violación de la sana critica a la valoración racional de la prueba y al deber de motivación, al no ponderar las pruebas documentales y testimoniales que demuestran la inexistencia de la venta alegada. **Tercer medio:** Violación a la sana crítica y a la valoración racional de la prueba al no ponderar la incongruencia temporal y

documental entre el supuesto contrato de venta y el pago del impuesto de transferencia, así como el uso de documentos de identidad alterados y vencidos. **Cuarto medio**: Desnaturalización de los hechos, violación a la ley y la jurisprudencia" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

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 recurrida

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

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 2145/2025 de fecha 24 de noviembre de 2025, instrumentado por [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.: [redacted]9450
Solicitud núm.: 2025-R1256704
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

Cruz, 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 advertir que se notificó a la sociedad comercial [redacted], SRL., [redacted], provincia Santo Domingo, lugar en el que, conforme lo indicado en dicho acto de emplazamiento así como lo descrito en el acto de notificación de la sentencia impugnada marcado con el núm. 189/2025 de fecha 4 de noviembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, se corresponde al domicilio profesional del Lcdo. [redacted], abogado que representó a la parte recurrida en el recurso de apelación conocido y decidido por el tribunal *a quo* conforme se verifica del estudio de la sentencia impugnada.

10. En ese tenor, es importante destacar que las disposiciones del artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 mencionada, relativo al emplazamiento en casación, establece que *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.*

11. En el caso, si bien del análisis del referido acto de notificación núm. 189/2025 de fecha 4 de noviembre de 2025, se verifica que el Lcdo. José

López actuó como representante de la actual parte recurrida para la instrumentación de ese acto, no se constata que dicha parte haya indicado de manera expresa que hace elección de domicilio en las oficinas del referido abogado para los fines y consecuencia de dicho acto, lo cual resulta un requisito indispensable para que el emplazamiento sea válido conforme con las disposiciones del citado artículo 19 párrafo I de la Ley de Casación.

12. Siguiendo el orden de ideas anterior, es importante destacar 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 este caso ya que la parte recurrida no depositó memorial de defensa ni demás actuaciones que la Ley de Casación coloca a su cargo, lo que representa una violación al derecho de defensa y al debido proceso en general.

13. En consecuencia, al no cumplir el acto de emplazamiento núm. 2145/2025 de fecha 24 de noviembre de 2025, con las disposiciones de la norma que rige esta materia, hace que su instrumentación sea irregular, motivos por los cuales se declara su nulidad por no haberse realizado

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

conforme con las disposiciones del artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23, ni verificarse el cumplimiento de la jurisprudencia vigente.

14. Según la Ley sobre Recurso de Casación núm. 2-23, el recurrente tendrá el deber en el término de cinco (5) días hábiles, a contar de la fecha del depósito del memorial de casación en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, de emplazar a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna.

15. Conforme se deriva de dicho ordenamiento, el acto de emplazamiento debe ser depositado por cualquiera de las partes en la secretaría general dentro de los cinco (5) días hábiles a contar de la fecha de notificación del último emplazado. Pasados quince (15) días hábiles, a contar del depósito del recurso de casación sin que se produzca el cumplimiento de la enunciada formalidad, la corte de casación está habilitada para pronunciar la caducidad por ausencia de depósito del acto de emplazamiento que haya sido notificado a la parte recurrida.

16. Así las cosas, de conformidad con el nuevo procedimiento de casación —establecido en los artículos 19 y 20 de la norma indicada— la caducidad del recurso de casación es una sanción que procede contra el recurrente que no deposita el acto de emplazamiento dentro del plazo de quien (15) días hábiles y francos contados a partir de la fecha de interposición del recurso

de que se trate. Es decir, que la sanción está vinculada específicamente al no depósito del acto de emplazamiento y no a su realización dentro del término estipulado en la ley.

17. A esos efectos, en ausencia de un emplazamiento válido a la parte recurrida sociedad comercial [redacted], SRL., y en virtud de la nulidad del acto anteriormente pronunciada, procede declarar la caducidad del presente recurso de casación, lo que hace innecesario valorar los medios de casación propuestos ya que, la caducidad, por su propia naturaleza lo impide.

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.: [redacted]9450
Solicitud núm.: 2025-R1256704
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

FALLA

PRIMERO: Declara la CADUCIDAD del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00469 de fecha 25 de septiembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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 y Francisco Antonio Ortega Polanco.

[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