REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

SCJ-TS-26-0799
[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, 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 **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. 202500395, de fecha 3 de abril de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 8 de septiembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por: a) Violeta [redacted]gracia, [redacted], de apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted]; y b) [redacted], actuando en calidad de continuadora jurídica de [redacted]; mediante memorial depositado en fecha 6 de octubre 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 Lcdo. [redacted].

3. En este recurso de casación figura como parte recurrida [redacted], quien no ha depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de actos de venta incoada por [redacted], contra [redacted],

Exp. núm.: [redacted]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

[redacted] y [redacted], con relación a la parcela núm. 05, distrito catastral núm. 12, municipio y provincia La Vega, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega dictó la sentencia núm. 2009-0156, de fecha 17 de junio de 2009, la cual acogió parcialmente la litis, declarando la nulidad parcial del acto de venta realizado por [redacted] a favor de [redacted], y rechazó las nulidades en cuanto a las demás ventas realizadas a favor [redacted] y [redacted], dentro de la referida parcela.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202500395, de fecha 3 de abril de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA, el defecto en contra de los recurridos, señores [redacted] y [redacted], por falta de comparecencia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE, de manera parcial, por los motivos expuestos en la presente sentencia, el recurso el recurso de apelación interpuesto en fecha 08 de noviembre del 2012, por el Lic. [redacted], en nombre y representación de la señora [redacted], en consecuencia: **TERCERO:** SE MODIFICA, la sentencia número 2009-0156 de fecha 17 de junio del 2009,emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, Sala I, en los ordinales **Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto** de su dispositivo, para que en lo adelante se lean de la manera siguiente: **TERCERO:** Declarar como al

Exp. núm.: [redacted]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

efecto declara la nulidad de las siguientes ventas: a)Venta realizada por el señor [redacted] UREÑA a favor de [redacted]HECO, mediante acto de venta de fecha 19 de junio del año 1984, inscrita en el Registro de Títulos del Departamento de La Vega, el día 26 de junio de 1984, bajo el número 20000, [redacted] No.33, de una porción de terreno dentro de la Parcela No.05 del D. C. No.12 del Municipio de La Vega, con una extensión superficial 6,919.00 metros cuadrados .b)Venta realizada por el señor [redacted] UREÑA a favor de [redacted], mediante acto de venta de fecha 11 de mayo del 2000, inscrita en el Registro de Títulos del Departamento de La Vega, el día 7 de junio del 2000, bajo el número 50, [redacted] No.87 de una porción de terreno dentro de la Parcela No.05 del D. C. No.12 del Municipio de La Vega, con una superficial aproximadamente de 14 tareas y 93 varas conuqueras. **CUARTO:** Declarar como al efecto declara válida la venta realizada por el SR. [redacted] UREÑA a favor del señor [redacted], dentro de la Parcela No.5 del Distrito Catastral No.1 del Municipio de La Vega, por ser regular en la forma y en el fondo. **QUINTO:** Ordenar como al efecto ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, mantener con toda su fuerza y valor jurídico la constancia anotada al certificado de título No.188 dentro del ámbito de la Parcela No.5 del Distrito Catastral No.12 del Municipio de La Vega, expedida a favor del señor [redacted] y en consecuencia, levantar la inscripción de nota preventiva de oposición, en virtud del artículo 135, de los reglamentos de la Ley 108-05, dentro de la referencia, solicitado mediante oficio No.320 de fecha 23 de junio del año 2008. **SEXTO:** Ordenar como al efecto ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega: a) CANCELAR las constancias anotadas al certificado de título No.188 expedidos a favor de los señores [redacted]HECO y [redacted], sobre dos porciones de terreno que miden 6,919.00

metros cuadrados y 14 tareas y 93 varas conuqueras, respectivamente, dentro del ámbito de la Parcela No.5 del Distrito Catastral No.12 del Municipio de La Vega y expedir otros que amparen estos mismos derechos a favor del señor, b)RESTITUIR, el derecho de propiedad del señor [redacted], sobre estas porciones de terreno dentro del ámbito de la parcela núm. 05, del Distrito Catastral núm. 12, del municipio y provincia de La Vega, tal y como figuraba en los registros previo a la ejecución de las ventas que han sido anuladas, procediendo a emitir las correspondientes constancias anotadas a su favor. **CUARTO:** SE COMPENSAN, las costas del procedimiento. **QUINTO:** ORDENA a la secretaria general de este Tribunal Superior, dar publicidad a la presente sentencia, conforme establece la normativa vigente y, que una vez la misma adquiera la autoridad de la cosa juzgada sea comunicada al Registrador de Títulos de La Vega y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales departamento Norte, para fines correspondientes" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al derecho de defensa, debido proceso y a la tutela judicial efectiva. **Segundo medio**: Violación de la ley y error en la aplicación del derecho sobre la buena fe del adquiriente" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: [redacted]

[redacted]. 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

Exp. núm.: [redacted]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

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

8. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023[1].

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 275-2025, de 11 de septiembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante el cual la parte recurrente procedió a emplazar, entre otros, al correcurrido [redacted], previamente identificado. Al respecto, se verifica que el ministerial actuante realizó un traslado al número 7 de la calle [redacted], sector Mirador Sur, Santo Domingo, dirección que consignó como el domicilio del referido [redacted], indicando que dicho acto fue recibido por l Meriloy Torrejo.

[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]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

10. No obstante, esta Tercera Sala constata además, que el referido ministerial señala haber efectuado otros traslados al número 4 de la [redacted], dirección que figura como domicilio elegido por la parte recurrente ante los jueces de fondo, actual recurrida, compareciente ante esta Tercera Sala, [redacted] y compartes, conforme al acto núm. 738-2025 de fecha 26 de agosto de 2025, instrumentado por la alguacil ordinaria [redacted], adscrita a la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia. Dicho acto fue igualmente recibido por Meriloy Torrejo, en calidad de empleada. Asimismo, consta un nuevo traslado practicado en la misma dirección arriba descrita, para la oficina de abogados [redacted] & Asociados Abogados-Consultores, SRL, señalada como el domicilio profesional de dicha firma jurídica, el cual fue recibido nuevamente por la referida Meriloy Torrejo, también en calidad de empleada.

11. En ese sentido, las circunstancias antes descritas —consistentes en que un mismo acto procesal haya sido recibido por una misma persona en distintas direcciones, sin que se establezca una explicación lógica ni un vínculo verificable entre las personas emplazadas y los referidos domicilios— impiden a esta Tercera Sala determinar la efectividad del emplazamiento. En

efecto, dicha situación revela una irregularidad sustancial que desvirtúa la fe debida al acto frente al correcurrido [redacted].

12. Es útil resaltar, que de conformidad con el artículo 19, párrafo I, de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, que expresa: *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*. En ese contexto, el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, dispone: …*Los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio (…).* Asimismo, esta Tercera Sala ha establecido el criterio que *en casos como estos en donde se pretende establecer que un acto procesal es recibido por una misma persona en dos direcciones distintas, impide la Tercera Sala validar que real y efectivamente el recurrente ha*[2]*Ley 2-23 arriba señalada*; de lo que se colige que el acto analizado contentivo de la notificación del presente recurso de casación, en cuanto al señalado correcurrido no cumple con los criterios señalados más arriba, por lo que debe ser declarado nulo en cuanto a él.

13. 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 irregularmente notificada [redacted], en relación con el inmueble objeto de litigio que impida que el presente recurso de casación

[2] Tercera Sala, sentencia núm. SCJ-TS-24-0393, 27 de marzo 2024, BJ.

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

14. En el presente caso, del examen de la sentencia impugnada se advierte que [redacted] resultó parte ganancionsa frente a los sucesores de [redacted], partes hoy contendientes en el presente proceso, en lo relativo a los derechos adquiridos por aquel mediante contrato de venta suscrito con [redacted], en fecha 17 de febrero de 1993, respecto de una porción de terreno de 432.09 tareas, dentro de la parcela núm. 5, Distrito Catastral núm. 12, municipio La Vega.

15. Asimismo se comprueba que, si bien—como se expuso precedentemente— la litis conocida por los jueces de fondo versó sobre la nulidad de varias transferencias inmobiliarias realizadas en fechas 19 de junio de 1984, 17 de febrero de 1993 y 11 de mayo de 2000, todas otorgadas por [redacted] a favor de [redacted]

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

Exp. núm.: [redacted]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

Pacheco, [redacted] y [redacted], respectivamente, dichas ventas recaían sobre porciones distintas de terreno dentro del inmueble en litis. En ese contexto, el tribunal *a quo* decidió de manera individual y diferenciada respecto de cada uno de los actos de venta impugnados, atendiendo a la situación jurídica particular de cada adquiriente.

16. En consecuencia, no siendo el correcurrido [redacted] parte adversa del actual recurrente, y tratándose de una litis objetivamente divisible, resulta evidente que lo decidido por esta Sala no produce una afectación directa respecto de la situación jurídica de dicha parte gananciosa, aun cuando la misma haya sido irregularmente notificada. En ese sentido, la jurisprudencia ha señalado que, *es admisible el recurso de casación en el que el recurrente no emplaza a todas las partes gananciosa en la sentencia impugnada si el asunto es divisible, como lo es cuando las partes recurridas tienen intereses distintos sobre solares diferentes*[4]. Que, por los situaciones y criterios arriba señalados, procede declarar la caducidad parcial del presente recurso a [redacted], sin necesidad de hacerlo consta en la parte dispositiva.

17. Esta Tercera Sala evidencia, además, que el memorial de casación que nos apodera fue dirigido contra Violeta [redacted]gracia, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

[redacted], Tercera Sala, sent. núm. 36, 25 de mayo 2025, BJ. 1133, pp. 969-975: sentencia 39, 15 de octubre 2003. BJ. 1115, pp. 1301-1310.

Exp. núm.: [redacted]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

apellidos [redacted], [redacted] y [redacted]. Sin embargo, del contenido del acto de notificación del presente recurso se comprueba que no fue emplazado como parte recurrida [redacted], no obstante verificarse que en el proceso conocido ante la alzada que dio como resultado la sentencia núm. 202500395 de fecha 3 de abril de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte más arriba descrita, este participó en la acción recursiva que originó la sentencia hoy objeto de impugnación, conforme con lo prescrito en el artículo 19 de la Ley núm. 2-23 y la jurisprudencia vigente

18. No obstante la situación precedentemente advertida, esta Tercera Sala comprueba que [redacted], conjuntamente con el actual recurrente en casación, actuó como parte demandada tanto en primer grado como en apelación ante el tribunal *a quo*, siendo en esta última instancia en la cual resultaron anulados los derechos que ambos habían adquirido sobre el inmueble en litis. Sin embargo, en lo que respecta al referido [redacted], consta que la porción de terreno adquirida mediante contrato de venta de fecha 19 de junio de 1984 fue cancelada por efecto de la renuncia y aquiescencia expresamente otorgada a favor de la parte recurrente en apelación, [redacted] y compartes.

19. Lo anterior permite concluir que la falta de emplazamiento respecto de una parte que renunció previamente a los derechos que había adquirido, manifestando de manera inequívoca su ausencia de interés jurídico en la presente instancia, justifica que se pronuncie igualmente la caducidad parcial del recurso de casación en relación con dicha parte. Tal decisión puede adoptarse sin necesidad de hacerlo constar expresamente en la parte dispositiva, toda vez que la situación descrita no conlleva la inadmisibilidad del recurso por indivisibilidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, lo cual permite a esta Sala proseguir con el examen del presente recurso.

VI. Sobre el interés casacional

20. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

21. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de*

Exp. núm.: [redacted]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[5].

22. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[6].

[5] Ley 2-23, Sobre Recurso de casación, del 17 de enero de 2023, considerando sexto.
[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ:1363.

Exp. núm.: [redacted]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

23. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[7].

24. Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[8].

25. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional trasciende el umbral de

[7] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ:1363.
[8] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ:1363.

la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

26. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea dos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, son del tipo que genera un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer medio violación al derecho de defensa, debido proceso y la tutela judicial efectiva, mientras que, por otro lado, en su segundo medio plantea vicios cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo al argumentar violación de la ley y error en la aplicación del derecho sobre la buena fue del adquiriente.

VII. Sobre el recurso de casación

En cuanto al primer medio de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales.

27. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al debido proceso para la notificación establecidos en los artículos 68 y 69.7 del Código de Procedimiento Civil y con ello al derecho de defensa y a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 69 de la Constitución al tomar como bueno y válido el acto de citación de audiencia núm. 2114-2024 de fecha 11 de

noviembre de 2024 instrumentado por [redacted], alguacila ordinaria de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se declaró en defecto al ahora recurrente [redacted], sin valorar que el referido acto se hace constar el traslado a la dirección donde se indica corresponde a su domicilio señalando únicamente la ministerial que dicha residencia estaba cerrada, omitiendo hacer constar en el referido documento las comprobaciones, diligencias, traslados y procedimientos establecidos por la ley respecto a él, por lo que al considerar legal dicha notificación defectuosa que impidió al ahora recurrente [redacted] tener conocimiento real del proceso conocido ante la alzada, el tribunal de alzada incurrió en la violaciones al debido proceso, el derecho de defensa y la tutela judicial efectiva, por lo que la referida sentencia debe ser casada.

28. Para fundamentar su decisión en cuanto al aspecto señalado, el tribunal *a quo* estableció en la sentencia impugnada lo que textualmente sigue:

"**…4.** Garantías que han sido observadas por este tribunal para el fiel cumplimiento del debido proceso de ley, al quedar comprobado en el presente caso que, los recurridos señores [redacted] y [redacted], no comparecieron a la audiencia de fondo, no obstante haber quedado legalmente citados mediante acto núm. 2114/2024 de fecha 11 de noviembre del 2024, de la ministerial [redacted], Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por lo que procede declarar el defecto en contra dichas partes recurridas, por falta de comparecencia no obstante citación legal, al tenor de lo dispuesto por los

artículos 149 y 150 de la Ley 845 de 1978; tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente sentencia" (sic).

29. Para la valoración del agravio denunciado la parte recurrente aportó al presente proceso el acto de citación acto núm. 2114/2024 de fecha 11 de noviembre de 2024, de la ministerial [redacted], de calidades arriba descritas, cuyo contenido se transcribe como sigue:

"**PRIMERO:** al # 7, de la [redacted], que es donde tiene Su domicilio [redacted], y…. *Residencia cerrada…*; **SEGUNDO:** al # 7, de la [redacted], que es donde tiene su domicilio [redacted], indicando el ministerial como *residencia cerrada…*; **Cuarto:** Al # 2, de la [redacted]), que es donde tiene su domicilia [redacted], y *una vez allí,…* **Quinto** Al # 2 de la [redacted]..., que es donde tiene su domicilio [redacted]HECO,…; LE NOTIFICO a mis requeridos…**Nota***: 4to y 5to traslados aplica art. 69, párrafo 7mo., em ambos traslados no viven allí, hablé con la señora* [redacted]*, hija de la propietaria* [redacted]*…* **Nota:** En el proceso, los requeridos sres: [redacted] y [redacted] no son domiciliados en el No.2 de la c/[redacted], sector Los Robles, La Vega, RD. Este domicilio pertenece a la Sra. [redacted] quien dijo ser hija y que desconoce el domicilio de mis requeridos, así mismo el numero de contracto que esta en dicho acto al momento de hacer notificación estaba fuera de servicio. Doy fe" (sic).

Exp. núm.: [redacted]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

30. Del examen del acto de notificación de audiencia de fondo núm. 2114/2024, de fecha 11 de noviembre de 2024, utilizado por el tribunal *a quo* como fundamento para declarar el defecto de la parte hoy recurrente en casación, [redacted], se evidencia que, tal como este sostiene, la ministerial se limitó a consignar que la residencia en la cual se intentó la notificación se encontraba cerrada, sin dejar constancia alguna de la realización de diligencias adicionales ni del agotamiento del procedimiento de notificación por domicilio desconocido respecto de dicho recurrente. Esta circunstancia contrasta claramente con lo consignado en relación con [redacted] y [redacted], respecto de quienes sí se describieron actuaciones complementarias dirigidas a verificar su paradero. Tal omisión revela que el tribunal *a quo*, contrario a lo afirmado en su decisión, no efectuó una comprobación efectiva de la regularidad y eficacia del acto de notificación descrito, vulnerando con ello su deber de garantizar el debido proceso y la tutela judicial efectiva, al validar una notificación carente de los requisitos necesarios para asegurar que la parte interesada tuviera conocimiento oportuno y real del proceso seguido en su contra.

31. La irregularidad constatada adquiere especial relevancia al verificarse que la sentencia impugnada modificó sustancialmente el fallo de primer grado, al declarar la nulidad total de los derechos registrados del hoy

Exp. núm.: [redacted]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

recurrente, adquiridos mediante contrato de venta de fecha 7 de junio de 2000, debidamente inscrito ante el Registro de Títulos del Departamento Judicial de La Vega, bajo el núm. 50, [redacted], del libro núm. 87, correspondientes a una porción de terreno de 14 tareas y 93 varas, dentro de la parcela núm. 5, distrito catastral núm. 12, municipio y provincia La Vega. Dicha decisión, adoptada sin que el recurrente hubiera sido válidamente puesto en condiciones de ejercer su derecho de defensa, produjo un agravio directo y grave a su derecho de propiedad, reforzando la trascendencia procesal de la deficiencia en la notificación validada por el tribunal de alzada.

32. De conformidad con el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil *los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio (…)*. En ese sentido, el carácter imperativo de dicha disposición, así como de las normas que la desarrollan, tiene por finalidad asegurar la efectiva vigencia de los principios procesales de contradicción y de igualdad de armas, pilares esenciales del debido proceso. Tales principios resultan de aplicación obligatoria para los órganos jurisdiccionales, a quienes corresponde el deber de verificar de manera rigurosa la regularidad de los actos de notificación, a fin de garantizar que las partes se encuentren en condiciones reales y equitativas de ejercer sus derechos de defensa, preservando así la equidad y el equilibrio procesal en los litigios sometidos a su conocimiento.

33. En ese contexto la jurisprudencia firme señala que *la finalidad del derecho de defensa es asegurar la efectiva garantía y realización de los principios procesales de contradicción y de igualdad de armas, principios que se imponen a los órganos judiciales el deber de asegurar la equidad en el curso del proceso e impedir que se impongan limitaciones a una de las partes que puedan desembocar en una situación de indefensión cuando la inobservancia de la norma procesal provoca una limitación real y efectiva del derecho de defensa que origina un perjuicio irreversible a una de las partes*[9]. Situaciones que conforme los hechos verificados evidencian su incumplimiento y con ello la materialización de los vicios invocados.

34. En mérito de las consideraciones precedentemente desarrolladas, esta Tercera Sala entiende procedente casar parcialmente la sentencia hoy impugnada, únicamente en cuanto a lo decidido respecto de los derechos registrados a favor [redacted]. En consecuencia, se impone acoger el presente recurso de casación en relación con el medio examinado, resultando innecesario el análisis del segundo medio propuesto, por haber quedado satisfecho el control de legalidad en atención al vicio constatado.

35. El artículo 38 párrafo I de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, establece *Si la sentencia es casada por vicios de forma, inobservancia del debido proceso y las reglas procesales, la Corte de Casación*

[9] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 8, 19 de agosto 2015, BJ. 1257, pp. 160-172, Primera Sala, sent. núm. 292, 30de septiembre 2020, BJ.1318, pp. 2371-2381, Tercera Sala, sent. núm. 109, 3 de agosto 2016, BJ. 1269, pp. 1033-1041.

anulará el fallo y remitirá el proceso al tribunal de envío que deba subrogar al que se pronunció… lo que aplica en la especie.

36. Según el numeral 2 del artículo 55 de la referida ley, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VIII. 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: CASA parcialmente la sentencia núm. 202500395, de fecha 3 de abril de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en cuanto a la declaratoria de defecto de [redacted] y el liberal b) del ordinal tercero del dispositivo, relativo a la nulidad de la

Exp. núm.: [redacted]0
Solicitud núm.: 2025-R0956037
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

venta a su favor, y envía el asunto, así delimitado, ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: Compensa las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted]**.**

[redacted], Secreta[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.