REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0081-20-00101
Solicitud núm.: 2025-R1206186
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Sucesores de [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-0822 [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 secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de abril 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], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00458, de fecha 18 de septiembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0081-20-00101
Solicitud núm.: 2025-R1206186
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Sucesores de [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 11 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. La defensa al recurso de casación fue presentada por la razón social Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa), representada por [redacted] y Próspero [redacted], mediante memorial depositado en fecha 3 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida la sucesión de [redacted] y la sociedad comercial GP & Asociados, SA., los cuales no han depositado memorial de defensa.

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

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en procura de ejecución de contrato de cuotas litis incoada por [redacted], contra los

Exp. núm.: 0081-20-00101
Solicitud núm.: 2025-R1206186
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Sucesores de [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

sucesores de [redacted] y la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa), con la intervención voluntaria de la sociedad comercial GP & Asociados, SA., con relación a la parcela núm. 24-A, Distrito Catastral 03, municipio Azua, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Azua dictó la sentencia núm. [redacted]130, de fecha 14 de julio de 2022, que declaró inadmisible la demanda.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00458, de fecha 18 de septiembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"Parcela 24-A, del D C. 3, del municipio de Azua. **PRIMERO**: ACOGE en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto mediante instancia depositada en fecha 28 de septiembre del año 2022, por el Licdo. [redacted], Contra la sentencia núm. [redacted]130, de fecha 14 de julio del 2022, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua, con relación a la parcela 24-A, del D C. 03, del municipio de Azua. **SEGUNDO**: ACOGE en cuanto al fondo, el recurso de apelación precedentemente descrito. **TERCERO:** REVOCA la sentencia núm. [redacted]130, dictada en de fecha 14 de julio del 2022, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua, por las motivaciones expuestas en las consideraciones de la presente decisión. **CUARTO:** RECHAZA, la demanda en litis sobre derechos registrados, en solicitud de ejecución de contrato de cuotas litis, interpuesta mediante solicitud núm. 283004, en fecha

Exp. núm.: 0081-20-00101
Solicitud núm.: 2025-R1206186
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Sucesores de [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

10 de septiembre del año 2020, por el Lcdo. [redacted] contra Sucesores del Dr. Prospero [redacted] y la Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, S.A (SUFRESA), con relación a la parcela 24-A, del D C. 03, del municipio de Azua. a por los motivos expuestos en la presente decisión. **QUINTO:** COMPENSA las costas de procedimiento por haber sucumbido las partes en parte de sus conclusiones. **SEXTO:** ORDENA al Registro de Títulos correspondiente, realizar las siguientes actuaciones: a) LEVANTAR, la anotación preventiva generada con motivo del presente proceso, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. b) MANTENER cualquier otra carga, inscrita al momento de ejecutar la presente sentencia, con relación al inmueble de que se trata. **SEPTIMO:** ORDENA la secretaria general de este Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central: a) PROCEDER a la publicación de la presente resolución en la forma que prevé la ley y sus reglamentos. b) REMITIR el presente expediente a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por efecto de la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original y de la presente decisión" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. **Segundo medio:** Ilogicidad y contradicciones en las motivaciones y el dispositivo de la sentencia. **Tercer medio:** Errónea aplicación de una norma jurídica. **Cuarto medio:** Violación al derecho constitucional a la tutela judicial efectiva y al derecho de propiedad" (sic).

Exp. núm.: 0081-20-00101
Solicitud núm.: 2025-R1206186
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Sucesores de [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

8. 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.

9. Previo al examen de los motivos que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

10. En ese contexto, esta Tercera Sala evidencia que la parte recurrente [redacted], dirige el presente recurso de casación contra los sucesores de [redacted] y la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa), sin embargo, ni en el memorial contentivo del recurso de casación ni en el acto núm. 2197-2025, de fecha 14 de noviembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, notificado a la parte recurrida, se indican los nombres de las personas que forman la sucesión de [redacted]; al respecto, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido que *una sucesión innominada no puede recurrir en casación, ya que al no ser la sucesión*

una persona física, ni moral, ni jurídica, no puede actuar en justicia[1]*;* por cuanto, los integrantes de una sucesión, sean recurrentes o recurridos, deben figurar nominativamente en la instancia de casación, aun cuando hayan figurado incluidos en una sucesión innominada ante el tribunal de tierras.

11. Asimismo, se ha indicado que *Las sucesiones no tienen personalidad jurídica y, en consecuencia, para ellas ejercer acciones judiciales o para que válidamente estas puedan ejercerse contra ellas es preciso que en ambos casos se señalen los nombres y generales… de cada uno de los miembros que las componen*[2]*;* siendo en consecuencia un requisito indispensable la identificación de cada uno de los miembros de la sucesión tanto en el memorial de casación como en el acto de emplazamiento, situación que no se cumple en el presente recurso.

12. En ese orden de ideas, esta Tercera Sala comprueba que en una sola dirección fueron emplazados la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa), y/o sucesores del Dr. [redacted] y a la sociedad comercial GP & Asociados SA., esta última en calidad de interviniente voluntario ante el tribunal de primer grado y en la alzada que dictó la sentencia ahora objeto de casación, en la calle [redacted] núm. 45, sector Bella Vista, únicamente comprobándose la

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 26, 8 de agosto 2012, BJ. 1221
[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 26, 16 de noviembre 2011, BJ. 1212, pp. 966-973, sent. 17, 19 de octubre 2005, BJ. 1139, pp. 1585-1588.

comparecencia ante esta corte de casación de la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL., conforme memorial de defensa y notificación realizada mediante acto núm. 922-2025 de fecha 3 de diciembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primea Instancia del Distrito Nacional, por lo que las situaciones advertidas no permiten a esta corte establecer con certeza la eficacia del traslado realizado, ni que este haya cumplido los términos establecidos en 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.*

13. De conformidad con el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil *los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio (…)*, lo que no podemos advertir en este caso, puesto que la parte correcurrida sucesión de [redacted] y la sociedad comercial GP & Asociados, SA., como ya indicamos más arriba, no han comparecido ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en ocasión del presente recurso. De ahí que procede declarar la nulidad parcial del referido acto núm. 2197-2025 de fecha 14 de noviembre de 2025, instrumentado por [redacted], de calidades anteriormente señaladas.

14. Conforme lo anterior, corresponde a esta corte de casación determinar si en la especie se verifica la existencia de un vínculo de indivisibilidad de la parte correcurrida Sucesión de [redacted] y la sociedad comercial GP & Asociados SA., 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 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]

15. Del análisis de la sentencia impugnada, así como de los documentos aportados por las partes para el presente estudio se constata que [redacted] incoó una litis sobre derechos registrados contra los sucesores de [redacted] y la sociedad comercial Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, SRL. (Sufresa), con el objeto de ejecutar un contrato de cuota litis, solicitando la reducción de los derechos registrados y la expedición de una constancia anotada a su favor por 18,453.948 m² dentro de la parcela núm. 24A, distrito catastral núm. 3,

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

municipio de Azua. El Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante la sentencia núm. [redacted], de fecha 18 de septiembre de 2025, objeto del presente recurso, la cual acogió el recurso de apelación revocando la inadmisibilidad pronunciada en primer grado y rechazó la litis en cuanto al fondo.

16. En atención al objeto de la demanda, la sucesión innominada de [redacted], beneficiada por la sentencia impugnada, ostenta derechos registrados de manera conjunta con la entidad Sufresa, lo que evidencia la existencia de una litis con vínculo de indivisibilidad respecto de una parte favorecida por la decisión cuestionada.

17. 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.*

Exp. núm.: 0081-20-00101
Solicitud núm.: 2025-R1206186
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Sucesores de [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

18. A esos efectos, en ausencia de un emplazamiento válido a la parte correcurrida sucesores del Prospero [redacted] y en virtud de la nulidad parcial del acto anteriormente pronunciada, 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.

19. En consecuencia, se declara de oficio, inadmisible el recurso de casación, sin necesidad de ponderarlo, debido a que esta decisión, por su propia naturaleza, elude el conocimiento del fondo de la cuestión planteada.

20. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

V. 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:

Exp. núm.: 0081-20-00101
Solicitud núm.: 2025-R1206186
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Sucesores de [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

FALLA

PRIMERO: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00458, de fecha 18 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.

Kr.