REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-23-00514
Solicitud núm.: 2025-R1124168
Recurrente: VMX-22 Solutions, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-0853

[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 la razón social VMX-22 Solutions, SRL., contra la sentencia núm. 202500204, de fecha 23 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0154-23-00514
Solicitud núm.: 2025-R1124168
Recurrente: VMX-22 Solutions, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 20 de octubre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de la razón social VMX-22 Solutions, SRL., representada por [redacted]

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 17 de noviembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogada constituida Lcda. [redacted].

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 ejecución de transferencia y desalojo de inmueble con relación a la parcela núm. 1217-D, distrito catastral núm. 6/2, municipio Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, incoada por [redacted], contra Promotora Turística Venecia, SRL., con la intervención voluntaria de VMX-22 Solutions, SRL., el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 202300168, de fecha 15 de mayo de 2023, la cual acogió la litis, homologó

el acto de venta de fecha 22 de mayo de 2014, intervenido entre Promotora Turísticas Venecia, SRL., y [redacted], ordenó a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), recibir de manos de [redacted] el pago del impuesto de transferencia y ordenó a la Registradora de Títulos de San Pedro de Macorís realizar las actuaciones de lugar.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted] y [redacted], y de manera incidental por la entidad Promotora Turística Venecia, SRL., y la razón social VMX-22 Solutions, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500204, de fecha 23 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Se acoge en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], a través de su abogado, el Lic. [redacted], en contra de la sentencia núm. 202300168, de fecha 15 de mayo del año 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en relación a la parcela núm.1217-D, del distrito catastral 6/2, municipio Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, y en consecuencia, se revoca parcialmente esta última, solo en lo relativo al inmueble identificado como Apartamento 101, primera planta, edificio B del Condominio residencias turísticas Albatros, matricula núm.[redacted], con una superficie de 65.54 mts2, en la parcela núm.1217-D, del distrito catastral núm.6/2, ubicada en el municipio de San [redacted], provincia San Pedro de Macorís, por ser propiedad de los indicados recurrentes, según certificación de estado jurídico, emitido en fecha 10 de marzo de 2025, por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, por las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO**: Se modifica el

ordinal tercero de la sentencia apelada, para que en lo adelante diga de la manera siguiente: TERCERO: homologar el acto de venta, de fecha 22/05/2014, intervenido entre Promotora Turísticas Venecia SRL y el señor [redacted], con relación al siguiente inmueble: Apartamento No. 109, [redacted]. **TERCERO:** Se modifica el ordinal cuarto de la sentencia atacada, para que en lo adelante diga de la forma siguiente: CUARTO: Ordena a Dirección General de Impuestos Internos recibir de manos del señor [redacted] el pago correspondiente al impuesto de transferencia inmobiliaria correspondiente al contrato de opción de compra de fecha 22/05/2014, intervenido Promotora Turísticas Venecia SRL y el señor [redacted], con relación a al siguiente inmueble: 6Apartamento No. 109, [redacted]. **CUARTO:** Se modifica el ordinal quinto de la referida sentencia, para que en lo adelante diga de la manera siguiente: "QUINTO: Ordena a la Registradora de Títulos de San Pedro De Macorís realizar las siguientes actuaciones: - Cancelar el Certificado de Título No. 92-456, propiedad de Promotora Turísticas Venecia, S.A., dentro del ámbito de la parcela 1217-D, del distrito catastral No. 6/2, del municipio de Los Llanos, provincia San Pedro De Macorís, en el cual se encuentra registrado el local No. 109 con un área de construcción de 198 metros cuadrados, 4 decímetros cuadrados, ubicado dentro del condominio Residencias Turísticas Albatro. Expedir un nuevo Certificado de Título en la siguiente forma y proporción: Local No. 109 con un área de construcción de 198 metros cuadrados, 4 decímetros cuadrados, ubicado dentro del condominio Residencias Turísticas Albatro, dentro del ámbito de la parcela 1217-D, del distrito catastral No. 6/2,

del municipio de Los Llanos, provincia San Pedro De Macorís, a favor , italiano, mayor de edad, portador del pasaporte No. YA5378223. **QUINTO:** Se modifica el ordinal sexto de la indicada sentencia, para que en lo adelante diga de la manera siguiente: SEXTO: Ordena el desalojo de Promotora Turísticas Venecia S.R.L. o cualquier persona que en su nombre o por su mandato se encuentre ocupando el local No. 109, , propiedad del señor . **SEXTO:** En cuanto a los demás aspectos, se confirma la apelada núm. 202300168, de fecha 15 de mayo 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, con relación a la parcela núm. 1217-D, del distrito catastral núm.6/2., del municipio de Los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís, por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia. **SEPTIMO:** Se condena al señor , parte que sucumbe, al pago de las cosas del proceso, con distracción de las mismas a favor y provecho del letrado Lic. , quien hizo las afirmaciones correspondientes. **OCTAVO:** Se ordena a la de este tribunal superior que notifique una copia de esta sentencia tanto al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, para que procedan a la ejecución de las disposiciones de la sentencia de primer grado, con las correspondientes modificaciones que fueron realizadas por esta sentencia, luego de que sean cumplidas las reglas que rigen la materia. **NOVENO:** Se ordena, a la indicada secretaria que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días. **DECIMO:** Ordena además, a la de este tribunal superior de tierras que desglose los documentos que figuran en el expediente depositados como prueba por las partes, siempre que sea solicitado por quien los haya depositado, debiendo dejar copia en el expediente, debidamente certificada" (sic).

Exp. núm.: 0154-23-00514
Solicitud núm.: 2025-R1124168
Recurrente: VMX-22 Solutions, SRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta de ponderación de documentos, violación a la tutela judicial efectiva art. 68, 69 y 24 de la Constitución dominicana, al sagrado y legítimo derecho a la defensa y el debido proceso. **Segundo medio:** Falsa, errónea e incompleta motivación de la sentencia. **Tercer medio:** Vicio de desnaturalización y errónea valoración de las pruebas. **Cuarto medio:** Violación a la ley del notario 301, artículo 56 y 58. **Quinto medio:** Violación al principio de inmutabilidad del proceso, mutación de la demanda primigenia en ejecución e interpretación de contrato, entrega de la cosa vendida en litis sobre derechos registrados" (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. Incidente

8. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita, de manera principal, que se declare la caducidad el recurso de casación, en razón de que el acto de

emplazamiento no cumple con lo dispuesto en el artículo 19, párrafo II de la Ley 2-23 por contener el domicilio erróneo de [redacted].

9. No obstante el pedimento planteado, por la solución que, de oficio, adoptará esta Tercera Sala resulta innecesario valorarlo.

10. Del análisis de la sentencia impugnada se evidencia que [redacted] y [redacted] formaron parte del proceso en la litis sobre derechos registrados en ejecución de transferencia y desalojo de inmueble conocida ante el tribunal *a quo,* en calidad de parte recurrente en el recurso de apelación principal, siendo acogido el referido recurso de apelación principal, resultando beneficiaria de la decisión recurrida.

11. En esas atenciones, tal y como consta transcrito en parte anterior de esta sentencia, se verifica que la hoy recurrente en casación VMX-22 Solutions, SRL, interpuso su recurso de casación contra [redacted], sin que hasta la fecha de la presente decisión en el expediente exista constancia de que se haya emplazado formalmente a [redacted] y [redacted], a pesar de que pretende mediante su recurso la casación total de la sentencia impugnada.

12. 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.*

13. A esos efectos, en ausencia de emplazamiento a [redacted] y [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.

14. 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 razón social VMX-22 Solutions, SRL., contra la sentencia núm. 202500204, de fecha 23 de julio de 2025, 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

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.