REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]6451
Solicitud núm.: 2025-R1200315
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Banco de Reservas de la República Dominicana y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-1044

[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 Ma[redacted], 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 **29 de mayo 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-00372, de fecha 20 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]6451
Solicitud núm.: 2025-R1200315
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Banco de Reservas de la República Dominicana y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 7 de noviembre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la entidad Banco de Reservas de la República Dominicana, representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 19 de noviembre de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dr. J. A. Navarro Trabous y Lcda. [redacted].

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida la sociedad comercial Mundo Verde Constructora, SRL., que no ha depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de opción a compra y transferencia, incoada por [redacted], contra Mundo Verde Constructora, SRL., y el Banco de Reservas de la República Dominicana, con relación a la parcela núm. 230-13-Porción-J,

Exp. núm.: [redacted]6451
Solicitud núm.: 2025-R1200315
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Banco de Reservas de la República Dominicana y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

distrito catastral núm. 03, Distrito Nacional, la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1269-2024-S-0045, de fecha 26 de marzo de 2024, que rechazó la litis.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00372, de fecha 20 de agosto de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, por haber sido presentado oportuna y correctamente, el recurso de apelación interpuesto en fecha 10 de junio del año 2024, por el señor [redacted], por conducto de su abogado, el Dr. [redacted], en contra de la sentencia núm.1269-2024-S0045, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 26 de marzo del 2024, con ocasión de la demanda en ejecución de contrato de opción a compra, interpuesta por el hoy recurrente, relativa al inmueble identificado como Parcela núm. 230-13-Porción-J, distrito catastral núm. 03, Distrito Nacional, con una superficie de 742 m2, matrícula núm. 010009113. **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso antes descrito, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia recurrida, atendiendo a las motivaciones desarrolladas en la parte considerativa de la presente sentencia. **TERCERO:** COMPENSA el pago de las costas del proceso, por los motivos dados en el cuerpo de la presente decisión. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras, proceder a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos, así como su notificación, al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de

cancelación de la anotación provisional de la litis, realizada en atención a lo dispuesto en el párrafo IV del artículo 132 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. **QUINTO:** AUTORIZA el desglose de las piezas aportadas por las partes en sustento de sus tesis, previa identificación y debiendo dejar copia certificada en la especie" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Incorrecta interpretación y aplicación de disposiciones legales. **Segundo medio**: Contradicción en la exposición de motivos y el dispositivo de la sentencia. **Tercer medio:** Falta de motivación. **Cuarto medio:** Violación al debido proceso y la tutela judicial efectiva" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

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 correcurrida Mundo Verde Constructora, SRL.

8. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procede a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida Mundo Verde

Constructora, SRL., conforme al párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023.

9. Del examen del expediente se constata el acto núm. 1183/2025, de fecha 17 de noviembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil de estrado de la Segunda Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual la parte recurrente emplazó a la parte correcurrida sociedad comercial Mundo Verde Constructora, SRL. Consta que se realizó un traslado a la [redacted], indicando el ministerial en la nota anexa lo siguiente: *mi requerida la sociedad Mundo Verde Constructora, SRL., no tiene* [redacted], *y una vez allí hablando con* [redacted], *quien me dijo ser empleada de mi requerido.*

10. En cuanto al régimen aplicable a las sociedades comerciales, el artículo 69 numeral 5to. del Código de Procedimiento Civil establece: *A las sociedades de comercio, mientras existan, en la casa social; y si no lo hay, en la persona o domicilio de uno de los socios.*

11. Conforme el régimen procesal vigente, las formalidades relativas a la instrumentación y notificación de actos deben cumplirse rigurosamente para

garantizar el derecho de defensa. Por ello, el ministerial actuante, como funcionario dotado de fe pública, debe consignar en el acto las diligencias realizadas parar asegurar el respeto a las garantías procesales y a la tutela judicial efectiva.

12. De la situación descrita y del examen del acto enunciado se constata la existencia de irregularidades procesales que impidieron a la parte correcurrida sociedad comercial Mundo Verde Constructora, SRL., ejercer oportunamente las actuaciones previstas por la ley, derivadas de inobservancias atribuibles a la parte recurrente. En consecuencia, procede declarar la nulidad parcial del acto núm. 1183/2025 de fecha 17 de noviembre de 2025, por no haberse cumplido con las reglas del debido proceso en materia de notificación, con lo cual se configura un agravio, sin necesidad de hacer constar esta solución en la parte resolutiva.

13. Corresponde ahora determinar si, en el caso concreto, existe un vínculo de indivisibilidad respecto a la sociedad correcurrida Mundo Verde Constructora, SRL., respecto del inmueble objeto de litigio, que impida que valorar el presente recurso de casación sin su participación; o si bien, 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[1].

14. En la especie, del análisis de la sentencia impugnada se constata que la parte recurrente persigue la ejecución de un contrato de venta de opción a compra suscrito con la sociedad comercial Mundo Verde Constructora, SRL., respecto al inmueble que sirvió de garantía de un préstamo hipotecario contraído por dicha sociedad con el Banco de Reservas de la República Dominicana, crédito posteriormente ejecutado y que culminó con la adjudicación del inmueble a favor del acreedor hipotecario. En ese sentido, mediante el presente recurso de casación, el recurrente procura la anulación total del fallo impugnado a fin de obtener la ejecución del referido contrato.

15. En ese sentido, el conocimiento del presente recurso sin la debida puesta en causa de la sociedad comercial Mundo Verde Constructora, SRL., en su condición de parte contratante y, por ende, correcurrida, supondría vulneración de su derecho de defensa. En efecto, el eventual análisis de los medios invocados por la parte recurrente implicaría necesariamente examinar si, contrario a lo que estableció el tribunal *a quo*, procedía la

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

ejecución del contrato generador de obligaciones recíprocas entre los suscribientes, de lo cual podrían derivarse consecuencias jurídicas. Por consiguiente, resultaba indispensable que dicha sociedad fuese válidamente emplazada a fin de ejercer su derecho de defensa, lo cual no ocurrió en este caso.

16. 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.*

17. En virtud de que la sociedad comercial Mundo Verde Constructora, SRL., no fue válidamente emplazada, y considerando la nulidad parcial declarada del acto núm. 1183/2025, resulta indudable que la presente acción recursiva debe ser declarada inadmisible frente a todas las partes, dado el vínculo de

indivisibilidad existente en el objeto del litigio y la necesidad de que las contestaciones se produzcan de manera contradictoria entre todas las partes procesales.

18. En consecuencia, procede declarar, de oficio, la inadmisibilidad del recurso de casación, lo que impide ponderar los medios propuestos, debido a que la inadmisibilidad, por su propia naturaleza, excluye el examen del fondo.

19. 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 [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00372, de fecha 20 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de

Exp. núm.: [redacted]6451
Solicitud núm.: 2025-R1200315
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Banco de Reservas de la República Dominicana y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: Compensa las costas de procedimiento.

Firmado: Ma[redacted], Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].

[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.

rr