REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]61
Solicitud núm.: 2025-R1202214
Recurrente: Inmobiliaria Cristal, SA. y [redacted]
Recurrido: Futur Hábitat Dominicana, SA. y 2G2 Dominicana, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-1045

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 **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 la sociedad comercial Inmobiliaria Cristal, SA., y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00235, de fecha 28 de mayo de

Exp. núm.: [redacted]61
Solicitud núm.: 2025-R1202214
Recurrente: Inmobiliaria Cristal, SA. y [redacted]
Recurrido: Futur Hábitat Dominicana, SA. y 2G2 Dominicana, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 7 de noviembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Inmobiliaria Cristal, SA., y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial 2G2 Dominicana, SAS., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 28 de noviembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y Lory [redacted].

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida la sociedad Futur Hábitat Dominicana, SAS., que no ha depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en simulación y nulidad de acto en dación en pago, incoada por la sociedad comercial Inmobiliaria

Exp. núm.: [redacted]61
Solicitud núm.: 2025-R1202214
Recurrente: Inmobiliaria Cristal, SA. y [redacted]
Recurrido: Futur Hábitat Dominicana, SA. y 2G2 Dominicana, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Cristal, SA., y [redacted], contra las razones sociales Futur Hábitat Dominicana, SA., y 2G2 Dominicana, SA., con relación a la parcela núm. 110-REF-780, distrito catastral núm. 4, Distrito Nacional (Solar núm. 8, manzana 2474 del plano particular), y parcela núm. 110-REF-780, distrito catastral núm. 4, Distrito Nacional (solar núm. 7, de la manzana C del plano particular), la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0316-2024-S-00056, de fecha 4 de marzo de 2024, la cual declaró inadmisible la demanda por cosa juzgada.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación por la sociedad comercial Inmobiliaria Cristal, SA., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00235, de fecha 28 de mayo de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 02 de julio del año 2024 por la sociedad comercial Inmobiliaria Cristal, S.A., debidamente representada por la señora [redacted], por intermedio de sus abogados apoderados, en contra de la sentencia núm. 0316-2024-S-00056 de 4 de marzo del año 2024, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme a la ley. **SEGUNDO:** En

cuando al fondo, rechaza el recurso de apelación y, en consecuencia, confirma la sentencia núm. 0316-2024-S-00056 de 4 de marzo del año 2024, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en atención a las razones de esta sentencia. **TERCERO:** Declara buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda reconvencional interpuesta por la sociedad comercial 2G2 dominicana, S.A.S, en fecha 28 de octubre del año 2022, por los motivos de esta sentencia. **CUARTO:** En cuanto al fondo, rechaza la demanda en reparación de daños y perjuicios, por los motivos dados en esa sentencia. **QUINTO:** Condena a la parte recurrente, sociedad comercial Inmobiliaria Cristal, S.A., debidamente representada por la señora [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del licenciado [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. **SEXTO:** Ordena a la secretaria del Tribunal, proceder a entregar en calidad de desglose las piezas aportadas por los solicitantes en apoyo de sus pretensiones, previo dejar copia certificada en el expediente de los documentos a desglosar" (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, del derecho y las pruebas. **Segundo medio**: Mal interpretación en la aplicación de derechos, falsa de fundamento y base legal. **Tercer medio**: Violación a las garantías constitucionales, la tutela judicial efectiva y el debido proceso" (sic).

7.

Exp. núm.: [redacted]61
Solicitud núm.: 2025-R1202214
Recurrente: Inmobiliaria Cristal, SA. y [redacted]
Recurrido: Futur Hábitat Dominicana, SA. y 2G2 Dominicana, SAS.
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.

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida Futur Habitat Dominicana, SA.

9. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida sociedad comercial Futur Hábitat Dominicana, SA., conforme al párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023.

10. Del examen del expediente consta el acto núm. 581/2025, de fecha 13 de noviembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil de estrado de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente emplazó a la parte correcurrida, dicho acto fue notificado [redacted], en el bufete [redacted], indicando el ministerial que la notificación fue recibida por [redacted], quien manifestó ser empleada.

11. En esas atenciones, resulta evidente que la diligencia se efectuó en el bufete [redacted], estudio profesional identificado en la sentencia impugnada como el despacho de los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], quienes fungieron como sus representantes ante la alzada. Ello evidencia que la notificación se realizó en una oficina de abogados y no en el domicilio de la sociedad correcurrida.

12. En este contexto, no se acredita que la sociedad comercial Futur Hábitat Dominicana, SA., fue válidamente notificada, pues no consta elección de domicilio en dicho estudio profesional. Así se desprende del acto núm. 372/2025, de fecha 14 de octubre de 2025, mediante el cual la sociedad comercial 2G2 Dominicana, SAS., notificó la sentencia impugnada a la actual recurrente, eligiendo domicilio en el estudio profesional de sus abogados; sin embargo, en dicho acto no figura la sociedad comercial Futur Hábitat Dominicana, SA. como requirente ni como parte con elección domicilio. Esta omisión impide verificar la eficacia de la notificación y el cumplimiento del artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, esto es 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.

13. 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.* Asimismo, la jurisprudencia constitucional admite la validez de *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*[1]*;* circunstancia que no concurre, debido a que la sociedad comercial Futur Haábitat Dominicana, SA., no ha comparecido ante esta Tercera Sala ni consta representación suya en esta sede.

14. De acuerdo con el régimen procesal vigente, las formalidades relativas a la instrumentación y notificación de actos deben cumplirse de modo que se garantice 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.

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

15. De la situación descrita y del examen del acto enunciado se constata la existencia de irregularidades procesales que impidieron a la parte correcurrida Futur Habitat Dominicana, SA., ejercer oportunamente las actuaciones previstas en el artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación[2]. En consecuencia, procede declarar la nulidad parcial del acto núm. 581/2025 de fecha 13 de noviembre de 2025, por no haberse cumplido con las reglas del debido proceso en materia de notificación y por ser violatorio al derecho de defensa, sin necesidad de hacer constar esta solución en la parte resolutiva.

16. A partir de la nulidad del emplazamiento constatada -vicio no susceptible de regularización ulterior en sede de casación-, corresponde determinar si existe en el caso un vínculo de indivisibilidad entre Futur Habitat Dominicana, SA. y el inmueble objeto del litigio que impida decidir el recurso de casación sin su participación o, por lo contrario, si procede pronunciar la caducidad parcial, conforme al 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*

[2] Párrafo I.- 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.

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

17. En la especie, el recurso versa sobre un objeto indivisible, debido a que la parte recurrente solicita la casación total de la sentencia impugnada, al cuestionar la inadmisibilidad de la demanda en simulación y nulidad de acto de dación en pago por cosa juzgada declarada a favor de las sociedades comerciales Futur Hábitat Dominicana, SA. y 2G2 Dominicana, SAS., en su calidad de demandadas originales. En tal virtud, conocer el recurso de casación en ausencia de la sociedad comercial Futur Hábitat Dominicana, SA., afectaría su derecho de defensa, toda vez que el emplazamiento dirigido a esta parte fue irregular y, en consecuencia, se declaró la nulidad parcial de dicho acto respecto de la misma.

18. En tales condiciones, resulta aplicable el artículo 24 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación conforme al cual: *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 éstas no se unen a la instancia de casación, a menos que se base en motivos exclusivamente personales del recurrente*.

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

19. Por consiguiente, cuando una sentencia produce efectos respecto de varias partes unidas por un vínculo de indivisibilidad, el recurso de casación debe ser notificado a todas ellas. Si el emplazamiento se realiza solo respecto de algunas, el recurso deviene inadmisible en su totalidad, a los fines de preservar la unidad de la decisión judicial y asegurar la solución definitiva del litigio.

20. En virtud de lo anterior, procede declarar, de oficio, inadmisible por indivisible el recurso de casación, sin necesidad de examinar los medios casación planteados por el recurrente, debido a que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el examen del fondo.

21. Al tenor del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, cuando el recurso es decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio por la Corte de Casación, como ocurre en el presente caso, las costas del proceso pueden ser compensadas, como en efecto se compensan.

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

Exp. núm.: [redacted]61
Solicitud núm.: 2025-R1202214
Recurrente: Inmobiliaria Cristal, SA. y [redacted]
Recurrido: Futur Hábitat Dominicana, SA. y 2G2 Dominicana, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Inmobiliaria Cristal, SA., y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00235, de fecha 28 de mayo 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, 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