REPÚBLICA DOMINICANA
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**Exp. núm.:** [redacted]0455
**Solicitud núm.:** 2026-R0206267
**Recurrente:** [redacted] y [redacted]
**Recurrido**: C & E Presupuestos y Construcciones, SA. (Precon) y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

**SCJ-TS-26-1205**

[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 **12 de junio 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] actuando en representación de [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00556, de fecha 25 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

**Exp. núm.:** [redacted]0455
**Solicitud núm.:** 2026-R0206267
**Recurrente:** [redacted] y [redacted]
**Recurrido**: C & E Presupuestos y Construcciones, SA. (Precon) y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

## *I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial C & E Presupuestos y Construcciones, SA., (Precon), representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 24 de marzo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. En este recurso de casación figuran como partes correcurridas [redacted], [redacted] y Persis [redacted], quienes no han depositado memorial de defensa.

## *II. Antecedentes*

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de promesa de venta bajo condición suspensiva, inscripción del privilegio del vendedor no pagado y transferencia de derechos de copropiedad por

ejecución de cesión de derechos registrados, incoada por la sociedad comercial C & E Presupuestos y Construcciones, SA. (Precon), contra [redacted] y [redacted], con relación al solar núm. 5, manzana núm. 2552, distrito catastral núm. 1, Distrito Nacional, con 456.65 m2, resultante de la parcela 102-A-4-A, distrito catastral núm. 3, Distrito Nacional; la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de [redacted] del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 0312-2023-S-0082, de fecha 23 de junio de 2023, la cual declaró inadmisible la demanda.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por la sociedad comercial C & E Presupuestos y Construcciones, SA., (Precon) y, de manera incidental, por [redacted], [redacted] y Persis [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00556, de fecha 25 de noviembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA regulares en la forma, los recursos apelación interpuestos, en fechas 12 de octubre de 2023 y 06 de marzo de 2024, por C & E Presupuestos y Construcciones, S. A. (PRECON), representada por su vicepresidente, señor [redacted], y los señores [redacted], y Persis [redacted], respectivamente; ambos en contra de la sentencia núm.0312-2023-S-0082, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción

**Exp. núm.:** [redacted]0455
**Solicitud núm.:** 2026-R0206267
**Recurrente:** [redacted] y [redacted]
**Recurrido**: C & E Presupuestos y Construcciones, SA. (Precon) y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

Original del Distrito Nacional, en fecha 23 de junio del 2023, con ocasión de la litis sobre derechos registrados en solicitud de ejecución de contrato de promesa de venta bajo condición suspensiva e inscripción del privilegio del vendedor no pagado y transferencia de derechos de copropiedad por ejecución de cesión de derechos registrados, interpuesta por PRECON, relativa al inmueble ya descrito, por haber sido canalizado siguiendo los cánones procesales aplicables a la materia. **SEGUNDO**: ACOGE, en cuanto al fondo, los referidos recursos de apelación, en consecuencia, REVOCA la sentencia núm.0312-2023-S-0082, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de [redacted] del Distrito Nacional, en fecha 23 de junio del 2023. **TERCERO**: ACOGE la demanda primigenia y las conclusiones vertidas en la audiencia de fondo celebrada en fecha 10 de enero de 2024, en atención a las razones expuestas en las consideraciones de esta sentencia. **CUARTO**: ORDENA la ejecución del contrato de promesa de venta, suscrita en fecha 15 de marzo del 2006, entre [redacted], en calidad de vendedor y de la otra parte la compañía C & E Presupuestos y Construcciones, C. X A. (PRECON), representada por su presidente [redacted], legalizadas las firmas por la Lic. [redacted], abogada – notario público de las del número del Distrito Nacional, respecto del solar núm. 5 de la manzana núm. 2552, del distrito catastral núm. 01 del Distrito Nacional y sus mejoras (resultante de los trabajos de refundición y subdivisión de las parcelas núm. 102-A-1-A y 102-A-4-A, del distrito catastral núm. 03, del Distrito Nacional). **QUINTO**: ACOGE los contrato de compraventa y cesión de derechos en copropiedad inmobiliaria siguientes: 1. Suscrito en fecha 31 de mayo de 2021, entre [redacted] y C&E Presupuestos y Construcciones, S. A. (PRECON) cuyas firmas legalizó la Licda. [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, respecto de la cesión del doce punto cinco por ciento (12.5%) del derecho de copropiedad del inmueble en litis; 2. Suscrito en fecha 31 de mayo del 2021, entre [redacted] y

**Exp. núm.:** [redacted]0455
**Solicitud núm.:** 2026-R0206267
**Recurrente:** [redacted] y [redacted]
**Recurrido**: C & E Presupuestos y Construcciones, SA. (Precon) y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

C & E Presupuestos y Construcciones, S.A. (PRECON) cuyas firmas legalizó la Licda. [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, respecto de la cesión del doce punto cinco por ciento (12.5%) del derecho de copropiedad del inmueble en litis; y 3. Suscrito en fecha 31 de mayo del 2021, entre Persis [redacted] y C&E Presupuestos y Construcciones, S.A. (PRECON), cuyas firmas legalizó la Licda. [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, respecto de la cesión del doce punto cinco por ciento (12.5%) del derecho de copropiedad del inmueble en litis. **SEXTO**: ORDENA el Registro de Títulos del Distrito Nacional a realizar las actuaciones registrales siguientes: a) Inscribir el inmueble descrito como solar núm. 5, manzana núm. 2552, distrito catastral núm. 01, Distrito Nacional, con una superficie de 456.65 m2, resultante de la parcela núm. 102-A-4-A, distrito catastral núm. 3, Distrito Nacional, en virtud de la decisión núm. 1, emitida por el Tribunal Superior de Tierras en función de [redacted], en fecha 17 de julio del 1986, revisada y confirmada por la sentencia núm. 1397-2017-S00010, de fecha 12 de enero del 2017, emitida por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, en favor de [redacted], en favor de quien la adjudicataria del saneamiento, [redacted], cedió sus derechos. b) Emitir el certificado de título que ampare el referido inmueble en favor de la entidad C & E Presupuestos y Construcciones, S. A. (PRECON) sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su asiento social [redacted], representada por su presidente, [redacted], dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted], domiciliado y residente en Santo Domingo. c) Inscribir el privilegio del vendedor no pagado en favor de [redacted], dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted], y [redacted]

**Exp. núm.:** [redacted]0455
**Solicitud núm.:** 2026-R0206267
**Recurrente:** [redacted] y [redacted]
**Recurrido**: C & E Presupuestos y Construcciones, SA. (Precon) y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

González, norteamericano, portador del pasaporte estadounidense núm. 660620362, domiciliados y residentes en los Estados Unidos de América, por la suma de cuatro millones trescientos setenta y cinco mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$ 4,375,000.00), y emitir el correspondiente certificado de registro de acreedor, en favor de los indicados acreedores. **SÉPTIMO**: CONDENA a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, y ordena su distracción a favor y provecho de los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], en representación de la parte recurrente principal; así como el Lcdo. [redacted], en representación de los recurrentes incidentales, quienes afirman haberlas avanzando en su totalidad, por los motivos dados. **OCTAVO**: ORDENA a la secretaría de este tribunal notificar esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada **NOVENO**: REMITE a la parte recurrente, a contratar un agrimensor, que deberá requerir autorización de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los fines de que realice la correspondiente regularización parcelaria, actualizando el polígono de que se trata, por los motivos expuestos, plano que luego de ser aprobado servirá de aval para el asiento registral"(sic).

### *III. Medios de casación*

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación del artículo 1351 del Código Civil. **Segundo medio**: Desnaturalización del proceso de saneamiento (Ley 108-05). **Tercer medio**: Violación del principio constitucional de seguridad

jurídica (arts. 68 y 69 Const.). **Cuarto medio:** Exceso de poder y avocación indebida" (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. Sobre el defecto de las partes correcurridas* [redacted], [redacted] *y Persis* [redacted]

8. Previo al examen del recurso de casación esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de las partes correcurridas [redacted], [redacted] y Persis [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 116/2026 de fecha 20 de febrero de 2026, instrumentado por [redacted], alguacil

[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]0455
**Solicitud núm.:** 2026-R0206267
**Recurrente:** [redacted] y [redacted]
**Recurrido**: C & E Presupuestos y Construcciones, SA. (Precon) y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

ordinario de la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de [redacted] del Distrito Nacional, por medio del cual la recurrente realizó el emplazamiento a las partes correcurridas, cuyo examen permite advertir que se notificó en la [redacted], lugar donde tiene su [redacted], lugar donde tiene su [redacted], lugar donde tiene su domicilio en el país, Persis [redacted].

10. Del examen de la nota del acto núm. 116/2026 antes descrito, se deriva que al no ser posible localizar a sus requeridos en el lugar del traslado, el ministerial actuante indicó:

*"Nota: La señora Persis Martínez y [redacted] no viven en la Torre Avellano III desde más de dos años, me informó [redacted] quien es seguridad de la torre y me dijo no tener calidad para recibir dicho acto.*

*Nota: Los señores Yassel Martínez y [redacted] ya no viven en la Torre Avellano III hace más de dos años, me informó [redacted] quien es seguridad de la torre y me dijo no tener calidad para recibir dicho acto" (sic).*

**Exp. núm.:** [redacted]0455
**Solicitud núm.:** 2026-R0206267
**Recurrente:** [redacted] y [redacted]
**Recurrido**: C & E Presupuestos y Construcciones, SA. (Precon) y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

11. El ordinal 7º del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil, dispone en cuanto al emplazamiento: …*A aquéllos que no tienen ningún domicilio conocido en la República, en el lugar de su actual residencia; si no fuere conocido ese lugar, el emplazamiento se fijará en la puerta principal del local del tribunal que deba conceder de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que visará el original*. Sobre esta modalidad de notificación se ha establecido que *en una notificación por domicilio desconocido, el alguacil debe trasladarse al último domicilio de la persona requerida e indagar si se conoce su paradero, actuación que es esencial para la validez del acto*[2]. De igual forma, ha sido juzgado que *para acogerse a la disposición del artículo 69 numeral 7, es obligación del alguacil realizar una efectiva verificación de que su requerido no tiene domicilio conocido en el país, debiendo agotar todas las vías pertinentes que demuestren que efectivamente hizo todas las indagatorias y esfuerzos de localizar a la persona y así salvaguardar su sagrado derecho de defensa… indicando en una nota al margen que se comunicó con los vecinos y que les informaron no tener conocimiento de las personas requeridas*[3].

12. En la especie, el estudio del indicado acto pone de manifiesto que el alguacil actuante estableció que sus requeridos no viven en ese lugar desde hace dos años conforme le informó la seguridad de la torre, mas no realizó

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 107. 15 de febrero de 2012, BJ. 1215
[3] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 10. 18 de mayo de 2016, BJ. 1266

indagatorias para determinar su actual paradero.

13. Es pacífico el criterio de que las irregularidades de fondo mencionadas en el artículo 39 de la Ley núm. 834-78 de 1978, no son limitativas, sino que son extensivas a todas aquellas que presenten un carácter esencial relacionado con la finalidad o función de la actuación en cuestión y que adicionalmente impliquen una grave transgresión a derechos fundamentales de naturaleza procesal (tutela judicial efectiva, artículo 69 de la Constitución) de la contraparte, las que son inconvalidables e invocables de oficio por los jueces en virtud de los principios de inconvalibilidad y oficiosidad dispuestos por los artículos 7.7 y 7.11 de la Ley núm. 137-11 Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales; situación que es perfectamente aplicable a la especie, ya que se ha violentado una norma procesal de orden público cuya función es garantizar, en determinadas y específicas circunstancias, el derecho a la defensa (tutela judicial efectiva) de las personas contra las que se interponga una actuación procesal y que se concretan en los artículos 68 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

14. Asimismo, también debe precisarse que el carácter imperativo de las disposiciones de los artículos 68 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, tienen como objetivo que la parte contra la que se promueve una acción tenga pleno conocimiento de esta y pueda ejercer oportunamente su derecho

de defensa, regla fundamental que procura asegurar la efectiva garantía y realización de los principios procesales de contradicción y de igualdad de armas, principios que imponen a los órganos judiciales el deber de asegurar la equidad en el curso del proceso en el que participan las partes e impedir que a estas arbitrariamente se les impongan limitaciones que puedan desembocar en una situación de indefensión que lesione notoriamente sus derechos fundamentales de naturaleza procesal y que, como se refirió anteriormente, se encuentran consagrados en el artículo 69 de la Constitución.

15. En vista de la irregularidad advertida y al observarse que las partes correcurridas [redacted], [redacted] y Persis [redacted] no produjeron su memorial de defensa ni demás actuaciones respecto del recurso que nos ocupa, procede declarar la nulidad del acto núm. 116/2026 de fecha 20 de febrero de 2026, instrumentado por [redacted], de generales que constan, contentivo de emplazamiento, por realizarse sin cumplir con las formalidades sustanciales e imperativas trazadas por el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, sin necesidad de hacer constar esta solución en la parte resolutiva.

16. Cabe destacar, que el artículo 24 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, 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 ese sentido, el recurso de casación que se interponga contra una sentencia que aprovecha a varias partes entre cuyos intereses exista el vínculo de la indivisibilidad, tiene que ser notificado a todas las partes beneficiarias de ella, pues si el intimante emplaza a una o varias de estas y no lo hace respecto de las demás, el recurso debe ser declarado inadmisible en cuanto a todas las partes, en interés de preservar los fines esenciales de la administración de justicia y de la unidad de las decisiones judiciales, de manera que el litigio se resuelva definitivamente por una sola decisión.

18. De modo que, al concurrir pluralidad de partes, que resultaron beneficiadas con la sentencia impugnada y existir indivisibilidad en el objeto litigioso, estamos ante un proceso en que lo decidido en el caso afecta el

interés de las demás partes no emplazadas. Por tanto, la ponderación de esta vía recursiva sin el debido emplazamiento a [redacted], [redacted] y Persis [redacted], puede afectar negativamente sus intereses, al no haber sido puestos en causa de manera regular para el conocimiento del presente recurso de casación, cuyas pretensiones le fueron adversas a la parte hoy recurrente; razón por la cual procede declararlo 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, lo impide.

20. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, 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

**Exp. núm.:** [redacted]0455
**Solicitud núm.:** 2026-R0206267
**Recurrente:** [redacted] y [redacted]
**Recurrido**: C & E Presupuestos y Construcciones, SA. (Precon) y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

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] actuando en representación de [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00556, de fecha 25 de noviembre de 2026, 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.