REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-1213

[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], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00348, de fecha 31 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 16 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 [redacted].

2. En este recurso de casación figuran como parte recurrida Inmobiliaria [redacted], SRL., [redacted] y [redacted], los cuales no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, con relación a la parcela núm. [redacted]77, ubicada en el Distrito Nacional, con una superficie de 662.83 m2, matrícula núm. [redacted], incoada por [redacted], contra [redacted] e Inmobiliaria [redacted], C. por A., la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0313-2022-S-00201, de fecha 19 de diciembre de 2022, que rechazó la litis por no haber sido depositados los documentos necesarios en sustento de esa acción.

Exp. núm.: [redacted]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

4. 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-00348, de fecha 31 de julio 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 02 de mayo del año 2023, por la señora [redacted], por conducto de su abogado apoderado el Dr. [redacted], contra la sentencia núm. 0313-2022-S-00201, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 19 de diciembre de 2022, con motivo de la Litis sobre derecho registrado en nulidad de deslinde, relativa al inmueble identificado como parcela núm. [redacted]77, ubicada en el Distrito Nacional, con una superficie de 662.83 m2, matrícula núm. [redacted], ubicada en Santo Domingo. **SEGUNDO**: RECHAZA en cuanto al fondo, el recurso ante descrito, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia recurrida, atendiendo a las motivaciones desarrolladas en la parte considerativa de la presente sentencia. **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente, señora [redacted], al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor y provecho de los representantes de la parte recurrida, Lcdo. [redacted], 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 correspondiente, 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

Exp. núm.: [redacted]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

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. Medio de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Tergiversación de los hechos por incorrecta valoración de la prueba. Violación al derecho de defensa. Contradicción de motivos" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

6. 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 recurrida

7. Previo al examen del recurso de casación esta sala verificará si procede, en primer orden, la declaratoria de defecto de la parte correcurrida [redacted], conforme lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023[1].

[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,

Exp. núm.: [redacted]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

8. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 402/2025, de fecha 28 de octubre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil de estrado de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que consta una nota en la cual se indica que el ministerial [redacted], expresando que no hay casa núm.46 ya que todas las casas están del número del 100 en adelante; además se trasladó a la calle Olof Palme núm. 46, local 201, del edificio Xemal I, sector los Prados, manifestando que habló con el Lcdo. [redacted] quien indicó que ya no representa al recurrido [redacted], por lo que el recurso de casación fue notificado siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Civil.

9. Sobre la base de las comprobaciones referidas procede valorar la regularidad de la notificación realizada al correcurrido [redacted] siguiendo el procedimiento para aquellos que no tienen domicilio desconocido, y en ese sentido se comprueba que la misma no fue realizada

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]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

conforme las disposiciones del artículo 68 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

10. En ese orden, el ordinal 7° del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil, dispone: *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* (sic).

11. Sobre esta modalidad de notificación, se ha establecido que *de la literatura del mencionado artículo 69.7 se advierte que el emplazamiento en los términos indicados, debe fijarse en la puerta del tribunal que conocerá la demanda, debiendo entregarse una copia al Fiscal que la visará, que es evidente que cuando el indicado canon legal señala "Fiscal" se refiere al Ministerio Público que ostente la representación ante el tribunal que conocerá del litigio; que en la especie, la Suprema Corte de Justicia es el único tribunal competente para examinar las sentencias impugnadas por la vía del recurso de casación, por lo que, es obvio que el emplazamiento criticado debió notificarse en manos del Procurador General de la República, por ser este el representante del Ministerio Público ante la Suprema Corte de Justicia, según lo disponía el artículo 66 de la anterior Constitución de la República, criterio que se mantiene en el artículo 172 párrafo I de la Constitución*

Exp. núm.: [redacted]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

vigente, así como también lo dispone el artículo 30 numeral 3 de la Ley Orgánica del Ministerio Público[2].

12. En la especie, el estudio del citado acto núm. 402/2025, de fecha 28 de octubre de 2025, antes descrito, mediante el cual se notificó el recurso de casación y en el cual si bien se indica que la dirección de [redacted] está ubicada en la casa núm. 46 de la [redacted] el ministerial no realizó el traslado en la dirección indicada y colocó la indicación "ver nota anexa domicilio desconocido" y procediendo a colocar al final del acto la anotación siguiente: "PRIMERO. *Me traslade a la* [redacted]. *Una vez alli, pude comprobar que la casa número 46 no existe en la calle Juana Saltitopa, le pregunté a varias personas en diferentes residencias y me dijeron que no hay casa num. 46 ya que todas la casas están numeradas con números del 100 en adelante, segui la secuencias de los números hasta encontrar la número 46, estando esta en el sector de Villa Francisca y una vez allí hable con el señor* [redacted], *quien me dijo no conocer al señor* [redacted]. SEGUNDO. *Me traslade a la calle Olof Palme núm, 46, Local 201, del edificio Xemal I, del sector los prados, Santo Domingo, D.N. Una vez allí, hable con el LICDO.* [redacted] *quien me dijo que ya el no representa*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 27, 30 de octubre de 2013, sent. núm.57, 30 de octubre 2013, B J. 1235, Tercera Sala, sent. núm. 033-2021-SSEN-00359, 28 de abril de 2021, BJ. 1325, sent. núm. SCJ-TS-23-0695, 30 de junio de 2023, BJ Inédito.

Exp. núm.: [redacted]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

al señor [redacted], verificándose además que en la hoja final de dicho acto fue estampado el sello de la oficina del abogado del estado de la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Central así como un sello del Tribunal de Tierras utilizado para los casos en que se debe cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo 1039 del Código de Procedimiento Civil, al respecto debe precisarse que dicho acto no se realizó conforme las disposiciones descritas en el ordinal 7° del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil, debido a que la notificación debe realizarse ante la secretaría de la Suprema Corte de Justicia y el Procurador General de la República, quien es el representante del ministerio público ante la Suprema Corte de Justicia, de manera que ante una notificación irregular no se podría generar el defecto que deriva de la falta de producción de la defensa por parte del correcurrido.

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

Exp. núm.: [redacted]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

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 el artículo 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.

Exp. núm.: [redacted]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

15. En vista de la irregularidad advertida y al observarse que el correcurrido [redacted] no ha producido su memorial de defensa ni demás actuaciones respecto del recurso que nos ocupa, procede declarar la nulidad parcial del acto de emplazamiento núm. 402/2025, de fecha 28 de octubre de 2025, anteriormente descrito, por realizarse sin cumplir con las formalidades sustanciales e imperativas trazadas en el artículo 19, de la ley 2-23 sobre Recurso de Casación combinado con el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil.

16. Ahora bien, corresponde a esta corte de casación determinar si en la especie se verifica la existencia de un vínculo de indivisibilidad de la parte correcurrida [redacted] 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 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*[3].

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

Exp. núm.: [redacted]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

17. En el caso, del análisis de la sentencia impugnada se constata que la sociedad comercial Inmobiliaria [redacted], SRL., era propietaria de una porción de terreno de 63,298.71 mts2 dentro del ámbito de la parcela núm. 56-B-1-A-16, distrito catastral núm. 03, que en fecha 26 de noviembre de 2018 dicha sociedad comercial vendió a [redacted] una porción de terreno de 650.00 mts2 dentro de la referida parcela, que posteriormente [redacted] realizó el proceso de deslinde de la referida porción culminando en fecha 26 de septiembre de 2019 con la emisión del certificado de título emitido a su favor, que [redacted] cuestionando el derecho, los trabajos técnicos y en su calidad de propietaria de una porción de 715 mts2 dentro de la misma parcela, incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde contra [redacted] y la sociedad comercial Inmobiliaria Garrido, SRL., siendo rechazada por la Tercera Sala del tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional por falta de pruebas, que, no conforme [redacted] interpuso un recurso de apelación bajo el argumento de que la decisión de primer grado incurrió en un error de interpretación y en la valoración de las pruebas al considerar que los documentos estaban en copias y que no fueron refutadas, que con relación al contrato suscrito entre la sociedad comercial Inmobiliaria [redacted], SRL. y [redacted] del cual se desprenden 650 mts2, el demandado no presentó pruebas

de que realizó la notificación del deslinde incurriendo el juez en falta de motivación por lo que solicitó la revocación de la decisión y que fuera acogida la demanda que dio origen a la litis, conclusiones a las cuales se adhirió la sociedad comercial Inmobiliaria Garrido, SRL., representada por [redacted]; que respecto a [redacted] solicitó que se rechazare el recurso de apelación, decidiendo en consecuencia rechazar el recurso de apelación y confirmar la decisión de primer grado, siendo beneficiados los recurridos, de modo que se trata de una parte que resultó beneficiada con la decisión cuestionada.

18. 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.*

Exp. núm.: [redacted]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

19. A esos efectos, en ausencia de un emplazamiento válido a la parte correcurrida [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.

20. En consecuencia, procede declarar inadmisible, de oficio, el recurso de casación sin necesidad de ponderarlo debido a que esta decisión, por su propia naturaleza, lo impide.

21. 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 jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]4165
Solicitud núm.: 2025-R1114023
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria [redacted], SRL. 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-00348, de fecha 31 de julio 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 de 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.