REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0227-23-00703
Solicitud núm.: 2025-R1360191
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-1214

[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], [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0342, de fecha 13 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de

Exp. núm.: 0227-23-00703
Solicitud núm.: 2025-R1360191
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 17 de diciembre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por la Dra. [redacted], actuando como abogada constituida de [redacted], [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 8 de enero de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. En este recurso figura como parte correcurrida [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], ambos de apellidos [redacted]; [redacted], [redacted] y [redacted], todas de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores

de [redacted] quienes no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en determinación de herederos, partición y trasferencia con relación al Solar 1, Manzana 19, distrito catastral núm. 1, municipio Nagua, provincia María [redacted], incoada por [redacted] contra [redacted], [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted], dictó la sentencia núm. [redacted]2, de fecha 26 de diciembre de 2024, la cual declaró inadmisible la litis principal y rechazó el desalojo solicitado por la parte demandada, por falta de pruebas.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted] y, de manera incidental, por [redacted], [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, la sentencia núm. 2025-0342, de fecha 13 de noviembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0227-23-00703
Solicitud núm.: 2025-R1360191
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

"**PRIMERO:** Acoge en cuanto al fondo el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 03 del mes de febrero del año 2025, por el señor [redacted], a través de su abogado apoderado el Licdo. [redacted], en contra de la Sentencia No. [redacted]2, de fecha 26 de diciembre del año 2024, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María [redacted], relativo al Solar 1, Manzana 19 del [redacted].1 de Nagua, provincia maría [redacted], y con él las conclusiones vertidas por este en audiencia celebrada en fecha 20/08/2025, en virtud de los motivos anteriormente expuestos. PRIMERO: Rechaza el recurso de apelación incidental interpuesto en fecha 28 del mes de mayo del año 2025, por los señores [redacted], a través de su abogada apoderada la Dra. [redacted], en contra de la referida decisión, y con este todas y cada una de las conclusiones tanto principales como incidentales vertidas por la parte recurrida en la audiencia de fecha 20/08/2025, en virtud de las razones antes expresadas en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO**: Revoca la Sentencia No. [redacted]2, de fecha 26 de diciembre del año 2024, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María [redacted], por los motivos que proceden. **TERCERO**: Acoge la demanda introductiva consistente en determinación de herederos, ejecución de acto de venta y transferencia, depositada en fecha 20/09/2023, por el señor [redacted], actuando en su nombre y el de los demás sucesores de los finados [redacted], [redacted] y [redacted], a través de su abogado apoderado el Licdo. [redacted]. **CUARTO**: Acoger la Compulsa notarial del acto autentico No. 5 en Determinación de Herederos, instrumentado por el Dr. [redacted], notario público de los del número para el municipio de Nagua, de fecha 15/02/2024, en virtud de las consideraciones que anteceden. **QUINTO**: Determina y declara que las únicas personas con calidad para recoger los bienes relictos de los

Exp. núm.: 0227-23-00703
Solicitud núm.: 2025-R1360191
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

finados [redacted] y [redacted] son sus hijos, siendo estos los nombrados [redacted], [redacted], [redacted], Cosme Antonio, [redacted], [redacted] y Juan José, todos de apellido [redacted]. **SEXTO**: Determina y declara que las únicas personas con calidad para recoger los bienes relictos del finado [redacted] en su calidad de sucesor de los indicados señores, son sus dos únicas hijas las señoras [redacted] y [redacted], ambas de apellidos [redacted]. **SÉPTIMO**: Acoge el Poder Autorización de fecha 29/12/2022, con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del número para el municipio de Magua, suscritos entre los sucesores de los finados [redacted], [redacted] y [redacted], por el cual otorgan Poder Autorización al señor [redacted], para actuar en el nombre y representación de todos y cada uno estos. **OCTAVO**: Acoge los actos de venta siguientes: a) El suscrito entre [redacted], concerniente al Acto No.3, de fecha 03 del mes de abril del año mil novecientos cincuenta y nueve (1959), debidamente registrado en la conservaduría de hipotecas de la localidad del inmueble, Instrumentado por el Dr. [redacted], [redacted] Público de los del número de Julia Molina, transfiriendo todos sus derechos de propiedad en favor del señor [redacted], sobre dos (2) porciones de terrenos, un solar que mide diez (10) varas castellanas de frente por veinte (20) varas de fondo, y otro solar de diez (10) varas castellanas de frente por treinta (30) varas de fondo; b) El suscrito entre la señora [redacted], continuadora Jurídico del señor [redacted], propietario de la mejora registrada en el inmueble, por Acto No.1. de fecha 11 del mes de enero del año mil novecientos setenta y ocho (1978), debidamente registrado en la conservaduría de hipotecas de la localidad del inmueble, Instrumentado por el Dr. [redacted], [redacted] para los del número de Nagua, a través del cual transfirió todos sus derechos

Exp. núm.: 0227-23-00703
Solicitud núm.: 2025-R1360191
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

de Mejora en favor de la señora [redacted], esposa común en bienes del señor [redacted]. c) El acto de venta de fecha 15 del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por [redacted], en su calidad de apoderado de los sucesores de los finados [redacted], vendedor y la señora [redacted], compradora, con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], notario público de los del número para el municipio de Nagua, a través del cual primero vende, cede y traspasa a esta ultima una porción de 264 metros cuadrados dentro del ámbito del Solar 1, manzana 19 del [redacted]. 1 de Nagua, con sus mejoras, dependencias y anexidades. **NOVENO**: Ordena a la Dirección General de Impuestos Internos, Administración Local de Samaná, liquidar los impuestos fiscales relativos a los contratos de compraventa indicados en el ordinal "SÉPTIMO" de la presente sentencia, así como también el pago de los impuestos sucesorales por parte de los continuadores jurídicos de los finados [redacted], [redacted] y [redacted]. **DÉCIMO**: En consecuencia, ordena al Registro de Títulos de Nagua, las siguientes operaciones registrales: A. Cancelar el Certificado de Título Matrícula No. 63-200, que ampara el derecho de propiedad del inmueble identificado como Solar 1 Manzana 19 Distrito Catastral No.1 de Nagua, con una superficie de 476.03 M2, expedido a favor del señor [redacted] y Expedir un nuevo certificado de título que ampare el referido solar, en la siguiente forma y proporción: 1- Un 55.46% en favor de la señora [redacted], dominicana, mayor de edad, soltera, abogada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-[redacted], domiciliada y residente en el No. 54, de la calle [redacted], del centro de la ciudad de Nagua. 2- Un 44.54% en favor de los señores [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Exp. núm.: 0227-23-00703
Solicitud núm.: 2025-R1360191
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Marte, dominicanos, mayores de edad, mayores de edad, de diferentes profesiones y ocupaciones, solteros y casados, portadores de las cédulas de identidad nos. [redacted], respectivamente, todos domiciliados y residentes en la ciudad de Nagua; [redacted], dominicano, mayor de edad, casado, contador, titular de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted]; [redacted] y [redacted], dominicanas, mayores de edad, solteras, portadoras de las cédulas de identidad y electoral nos. [redacted] y [redacted], domiciliadas y residentes la primera [redacted], y la segunda en la calle Colón No. 40 de la ciudad de Nagua; en su calidad de continuadores jurídicos de los finados [redacted] y [redacted]. UNDÉCIMO: Ordena además al Registro de Títulos de Nagua no ejecutar la presente decisión hasta tanto les presenten y acrediten los recibos de liquidación de impuestos emitidos por la DGII en cumplimiento a lo que dispone la Ley 173/07; **DUODÉCIMO**: Se condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, a favor y provecho del abogado de la parte recurrente Licdo. [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte. **DECIMO TERCERO**: Se ordena a la Secretaría General de este Tribunal, comunicar la presente Sentencia al Registro de Títulos de Nagua, para los fines indicados en el artículo 100 párrafos I y II del Reglamento General Núm. 787-2022 de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para su fiel cumplimiento, conforme la resolución dictada por el pleno de la Suprema Corte de Justicia" (sic).

Exp. núm.: 0227-23-00703
Solicitud núm.: 2025-R1360191
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
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:** Omisión de estatuir sobre conclusiones formales, violación directa de la ley por falsa aplicación del principio de imprescriptibilidad y desconocimiento de la prescripción veintenaria de la acción personal (art. 2262 C.C.). **Segundo medio**: Falta de motivación de la sentencia, violación al artículo 98 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, implementados mediante la Resolución núm. SCJ-787-2022. Violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República Dominicana. **Tercer medio**: Desnaturalización de los hechos, la falta de motivación y violación al principio de legalidad al adjudicar un inmueble sin comprobación técnica de su identidad y linderos. **Cuarto medio**: Violación a la ley, art. 86 de la Ley 108-5" (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.

Exp. núm.: 0227-23-00703
Solicitud núm.: 2025-R1360191
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

V. Incidente

8. La parte recurrida en su memorial de defensa solicita que sea declarado inadmisible el recurso de casación por haber sido notificada la sentencia impugnada conjuntamente con el memorial de casación, violentando las disposiciones de los artículos 14 párrafo III y 19 de la Ley núm. 2-23, así como del artículo 44 de la Ley núm. 834, fundado en el plazo prefijado ya que la notificación de la sentencia abre el plazo para ejercer el recurso de casación y al hacerlo mediante el mismo acto no hay un punto de inflexión entre una notificación y otra, por tratarse de un procedimiento de orden público, los jueces pueden pronunciar de oficio su nulidad.

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

VI. Sobre el defecto de la parte correcurrida [redacted]

10. 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, se

Exp. núm.: 0227-23-00703
Solicitud núm.: 2025-R1360191
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

11. En ese sentido, en cuanto a la parte correcurrida [redacted], se verifica que en el expediente reposa el acto núm. 812/2025 de fecha 19 de diciembre de 2025 instrumentado por Enver [redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras Jurisdicción Original de María [redacted], mediante el cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que se notificó a [redacted], en la calle 27 de febrero esquina mella, número 13, específicamente en el establecimiento Casa Fito, lugar donde tiene su domicilio *ad hoc* el Lcdo. [redacted], en representación de [redacted], y a los continuadores jurídicos de [redacted]: [redacted], Juan José, [redacted], y [redacted]; y los sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], ambos de apellidos [redacted]; [redacted], [redacted] y [redacted], el cual el ministerial indica que fue recibido en la persona de [redacted].

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.

12. En la especie, consta depositado el poder de representación de fecha 29 de diciembre de 2022, notarizado por el Dr. [redacted], notario público de los del número para el municipio de Nagua, en el cual los continuadores jurídicos de los finados [redacted] y [redacted] le otorgan poder tan amplio y suficiente como en derecho fuere necesario a [redacted] para que los represente en los diferentes grados de la justicia, se encargue de hacer la determinación de herederos con relación al inmueble Solar 1, manzana 19, Distrito Catastral núm. 1, municipio Nagua, certificado de título núm.63-200 con extensión superficial de 473.03 metros cuadrados.

13. De lo anterior se puede advertir que el poder de representación anteriormente descrito se circunscribe única y exclusivamente a los continuadores jurídicos de los finados [redacted], quienes otorgaron mandato expreso a favor de [redacted]; sin embargo, dicho poder no incluye facultad alguna para representar a [redacted], quien no figura como otorgante ni representada dentro de dicho instrumento.

14. Así mismo, se verifica que, conforme el acto núm. 812/2025 de fecha 19 de diciembre de 2025, el emplazamiento dirigido a [redacted] fue recibido en la persona de [redacted], sin que exista constancia de que este ostentara calidad para recibir notificaciones en nombre de la correcurrida.

15. En vista de la irregularidad advertida y al observarse que la correcurrida [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. 812/2025 de fecha 19 de diciembre 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.

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[2].

17. En el caso, del análisis de la sentencia impugnada se constata que el tribunal *a quo*, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, se encontraba apoderado de una demanda en ejecución de acto de venta, determinación de herederos y transferencia de derechos sobre el inmueble identificado como Solar 1, manzana 19 del distrito catastral núm.1, municipio Nagua, partiendo del análisis de las documentaciones depositadas entre ellos el acto de venta de fecha 15 de agosto de 2023 mediante el cual [redacted], actuando en su propio nombre y en representación de los demás herederos solicita la homologación y transferencia de una porción de 264 metros cuadrados del referido inmueble a favor de [redacted], siendo acogida la referida solicitud por la jurisdicción de alzada, ordenando la cancelación del certificado de título así como la transferencia de dicha porción, siendo reconocidos derechos reales sobre una parte del bien objeto de litis, resultando la correcurrida beneficiaria directa de la decisión impugnada, cuyos efectos se encuentran vinculados a los derechos

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

reconocidos a los demás recurridos, lo que pone de manifiesto la existencia de un vínculo de indivisibilidad.

18. 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.*

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, de oficio, la inadmisibilidad del recurso de casación, lo que impide ponderar el incidente propuesto y el memorial de casación debido a que la inadmisibilidad, por su propia naturaleza, elude el conocimiento del fondo de la cuestión planteada.

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.

VII. 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. 2025-0342, de fecha 13 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en la parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: 0227-23-00703
Solicitud núm.: 2025-R1360191
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia. Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico. Francisco Antonio Ortega Polanco y [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.