REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-21-00384
Solicitud núm.: 2025-R1340506
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-1264

[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 Ramón Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, [redacted] 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 **30 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. 202501077, de fecha 13 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-21-00384
Solicitud núm.: 2025-R1340506
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

I.Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 12 de diciembre de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. En este recurso de casación figura como parte recurrida [redacted] y [redacted], quienes no han depositado memorial de defensa.

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

II.Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de certificado de título, con relación a la parcela núm. [redacted]44, distrito catastral núm. 8, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago incoada por [redacted] y [redacted] contra [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del distrito

judicial de Santiago, dictó la sentencia núm. 202200357, de fecha 14 de junio de 2022, la cual acogió la litis y ordenó a la Registradora de Títulos de Santiago realizar las actuaciones de lugar.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], con la intervención voluntaria de [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 202501077, de fecha 13 de agosto de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, RECHAZA, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto en fecha 25 de abril del 2023, ante la [redacted] Tierra, Dpto. Norte, por los Licdos. [redacted] y [redacted], en representación de la señora [redacted], en contra de la Sentencia No. 202200357 de fecha catorce (14) de junio del año dos mil veintidós (2022), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del distrito judicial de Santiago, Cuarta Sala, relativa a la litis sobre derechos registrados (demanda en nulidad en certificado de título), que tiene por objeto la Parcela No. [redacted]44 del distrito catastral No. 08 municipio y provincia Santiago; en consecuencia, actuando con su propia autoridad y contrario imperio, CONFIRMA la sentencia recurrida con modificación del ordinal CUARTO, letra A, para que en lo adelante diga de la siguiente

manera: **SEGUNDO:** ORDENA al Registro de Títulos de Santiago, cancelar el Certificado de Título correspondiente a la Matrícula No. [redacted], Libro No. 1451, folio No. 027, emitido por la Oficina de Registro de Títulos de Santiago en fecha 23 de octubre del 2012, el cual se emitió producto del saneamiento irregular a favor de la señora [redacted], dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y Electoral No. 031-[redacted] y que fue transferido en virtud de resolución que determinó herederos de la indicada señora, a favor de su continuadora jurídica, la señora [redacted], dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. [redacted], cancelar de igual manera el folio real o registro complementario habilitado en esta parcela. **TERCERO:** En cuanto al fondo, RECHAZA, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, las intervenciones voluntarias de los señores [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]. **CUARTO:** CONDENA, a la señora [redacted], al pago de las costas del presente proceso, ordenando su distracción y provecho a favor de los Licdos. [redacted], Aimée Fransheska [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **QUINTO:** ORDENA a la secretaria titular de este Tribunal Superior, DAR PUBLICIDAD a la presente sentencia, conforme mandato legal" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación e inobservancia del artículo 58 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; violación e inobservancia

del artículo 52 párrafo único del Reglamento para los Tribunales de Tierras; y violación e inobservancia del artículo 87 del Código de Procedimiento Civil, el cual es supletorio en materia inmobiliaria, en virtud de lo dispuesto en el principio VIII y en el párrafo II del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. **Segundo medio**: Violación e inobservancia de la letra "E" del artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de Tierra; violación e inobservancia del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el cual es supletorio en materia inmobiliaria, en virtud de lo dispuesto en el principio VIII y en el párrafo II del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. **Tercer medio:** Violación e inobservancia del párrafo VI del artículo 26 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; violación e inobservancia del artículo 86 de la Ley núm. sobre Registro Inmobiliario; y violación e inobservancia del artículo 199 del Reglamento de los Tribunales de Tierra. **Cuarto medio:** Falta de motivación y de estatuir con respecto al amplio justificativo y motivado de la parte recurrente en apelación y, en consecuencia, violación e inobservancia del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el cual es supletorio en materia inmobiliaria, en virtud de lo dispuesto en el principio VIII y el párrafo II del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, Sobre Registro Inmobiliario. **Quinto medio:** Violación al artículo 113 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, que modificó el Código de

Exp. núm.: 0495-21-00384
Solicitud núm.: 2025-R1340506
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Procedimiento Civil, el cual es supletorio en materia inmobiliaria, en virtud de lo dispuesto en el principio VIII y en el párrafo II del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. **Sexto medio:** Falta de estatuir con respecto a la modificación establecida en el ordinal primero, de la sentencia recurrida en casación" (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 la parte recurrida [redacted] *y* [redacted]

8. Previo al examen del recurso de casación esta sala verificará si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida [redacted] y [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].

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 2309/2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a [redacted] y [redacted], cuyo examen permite advertir que el traslado fue efectuado [redacted], que corresponde al domicilio profesional y ad hoc de los abogados apoderados de dichos recurridos en el proceso de apelación. No obstante, el alguacil actuante colocó una nota expresando que no lo conocen en ese domicilio, sin realizar el traslado a domicilio desconocido según la norma procesal vigente.

10. En ese contexto, el numeral 7 del artículo 69 del del referido código dispone: *A aquellos que no tienen ningún domicilio conocido en la República, en el*

[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.

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…

11. Es criterio pacífico 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 inconvabilidad y oficiosidad dispuestos por los artículos 7.7 y 7.11 de la Ley núm. 137/11, Orgánica del Tribunal Constitucional y 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.

Exp. núm.: 0495-21-00384
Solicitud núm.: 2025-R1340506
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

12. 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.

13. En vista de la irregularidad advertida y al observarse que la parte recurrida [redacted] y [redacted], no produjo su memorial de defensa ni demás actuaciones, respecto del recurso que nos ocupa, procede declarar la nulidad parcial del núm. 2309/2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted] anteriormente descrito, contentivo de emplazamiento, por realizarse sin cumplir con las formalidades sustanciales

e imperativas trazadas en el artículo 19, de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación combinado con el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, sin necesidad de hacer constar esta solución en la parte dispositiva.

14. 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] y [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].

15. En el caso, del análisis de la sentencia impugnada se constata que el proceso inició con una demanda en nulidad de certificado de título incoada por [redacted] y [redacted], contra [redacted] (continuadora jurídica de [redacted]), la cual fue

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

acogida por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago y, por vía de consecuencia, ordenó anular el certificado de título que ampara el derecho registrado a favor de [redacted] y mantener los derechos de [redacted] y [redacted]; no conforme, [redacted] interpuso un recurso de apelación en el cual figuraban como parte recurrida [redacted] y [redacted], el cual fue rechazado por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, resultando estos últimos beneficiarios directos de la sentencia impugnada, lo que pone de manifiesto la existencia de un vínculo de indivisibilidad.

16. 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. A esos efectos, en ausencia de un emplazamiento válido a la parte recurrida [redacted] y [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.

18. 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.

19. 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:

FALLA

PRIMERO: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 202501077, de fecha 13 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, 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.