REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-02905
Solicitud núm.: 2026-R0728544
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Constructora & Urbanismo [redacted], SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-1996

[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, 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 septiembre de 2026**, año 183° de la Independencia y 164° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 202600439, de fecha 7 de abril de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-22-02905
Solicitud núm.: 2026-R0728544
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Constructora & Urbanismo [redacted], SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 12 de junio de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la entidad comercial Constructora & Urbanismo [redacted], SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 25 de junio de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. El magistrado Francisco Antonio Ortega Polanco, no firma la presente decisión, por haberse deliberado y fallado durante su período de vacaciones.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de acto de venta, inscripción de nota preventiva y astreinte, incoada por la entidad comercial Constructora & Urbanismo [redacted], SRL., contra [redacted], con relación a la parcela núm. 354, Distrito Catastral núm. 6, matrícula núm. [redacted], municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de

Exp. núm.: 0495-22-02905
Solicitud núm.: 2026-R0728544
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Constructora & Urbanismo [redacted], SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 20240863, de fecha 12 de diciembre de 2024, la cual rechazó la demanda.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación por la entidad comercial Constructora & Urbanismo [redacted], SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202600439, de fecha 7 de abril de 2026, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, ACOGE el recurso de apelación interpuesto vía Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, en fecha 28 de marzo del 2025, por la entidad comercial Constructora & Urbanismo [redacted], SRL., debidamente representada por su gerente, el Ing. [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al licenciado [redacted], en contra de la sentencia No. 20240863, de fecha 12 de diciembre del 2024, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, sala II, que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela 354, distrito catastral No. 6, del Municipio de Santiago de los Caballeros, Provincia de Santiago. En consecuencia, REVOCA en todas sus partes la referida Sentencia y este Tribunal, actuando por su propia voluntad y contrario imperio, DECIDE: **SEGUNDO**: ACOGE PARCIALMENTE, en cuanto fondo, la demanda de fecha 29 de agosto de 2024, relativa a la litis de derechos registrados, en ejecución de acto de venta, inscripción de nota preventiva y astreinte incoada por el Constructora & Urbanismo [redacted], SRL., debidamente representada por su gerente, el Ing. [redacted], en relación a una porción de terreno con una extensión superficial de 239.48 metros cuadrados, dentro de la parcela 354, del distrito catastral No.

Exp. núm.: 0495-22-02905
Solicitud núm.: 2026-R0728544
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Constructora & Urbanismo [redacted], SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

6, del Municipio y Provincia de Santiago. **TERCERO**: ACOGE el siguiente acto: a) El original del contrato de venta de fecha 29 de julio de 2014, con firmas legalizadas por el licenciado [redacted], notario público de los del número para el Distrito Nacional, Reservas Inmobiliaria, S.A., representada por los señores [redacted] y [redacted], quienes a su vez actúan en representación de la señora [redacted], en calidad de vendedora; y la sociedad Construcciones & Urbanismo [redacted], SRL, representada por su gerente el Ing. [redacted], en calidad de compradora. La primera vende a favor de la segunda una porción de terreno con una extensión superficial de 239.48 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 354 del distrito catastral No. 6, del municipio y provincia de Santiago. **CUARTO:** ORDENA: Al Registro de Títulos de Santiago, lo siguiente: a) CANCELAR la constancia anotada matricula No. [redacted], emitida por el registrador de título de Santiago en fecha 03 de mayo del 2023, con derechos registrados a nombre de la señora [redacted], sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 239.48 metros cuadrados, dentro de la parcela 354, del distrito catastral No. 6, del Municipio y Provincia de Santiago; b) REGISTRAR los derechos de una porción de terreno con una extensión superficial de 239.48 metros cuadrados, dentro de la parcela 354, del distrito catastral No. 6, del Municipio y Provincia de Santiago; a favor de la entidad comercial Constructora & Urbanismo [redacted], SRL., con RNC 1-31-06868-5 y Registro Mercantil 10675-STI, [redacted], debidamente representada por su gerente, el Ing. [redacted], dominicano, mayor de edad, casado, ingeniero civil, portador de la cédula de identidad y electoral No. [redacted]5, [redacted]; c) EXPEDIR por única vez la constancia anotada por los

referidos derechos a favor de la entidad comercial Constructora & Urbanismo [redacted], SRL., de generales antes señaladas. D) ORDENA, a la Oficina de Registro de Títulos de Santiago, hacer constar en la constancia anotada, lo siguiente: "Constancia anotada intransferible y sin protección del fondo de garantía." E) SUPERDITA, la decisión a la entrega de la constancia anotada correspondiente. **QUINTO:** CANCELAR cualquier oposición que con motivo de esta litis se encuentre inscrita sobre este inmueble. **SÉPTIMO**: CONDENA a la parte recurrente, señora [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Lic. [redacted], quien afirma tenerla avanzada en totalidad. **OCTAVO:** ORDENA a la secretaria titular de este Tribunal, confirme mandato legal DAR PUBLICIDAD a la presente sentencia y, una vez la misma adquiera la autoridad de la cosa juzgada" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de documentos e infracción al artículo 1988 del Código Civil. **Segundo medio**: La contradicción de motivos y la falta de base legal en el rechazo y asunción de hechos. **Tercer medio:** Omisión de estatuir sobre el incidente de sobreseimiento y la violación al orden público procesal. **Cuarto medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. **Quinto medio:** Exclusión de la prueba testimonial contra el acto escrito en litis sobre derechos registrados, artículo 1341 del Código Civil y los requisitos de admisibilidad" (sic).

Exp. núm.: 0495-22-02905
Solicitud núm.: 2026-R0728544
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Constructora & Urbanismo [redacted], SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

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. Incidentes

8. En su memorial de defensa la parte recurrida la entidad comercial Constructora & Urbanismo [redacted], SRL., solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por carecer de interés casacional de conformidad con la Ley núm. 2-23.

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

10. Del análisis íntegro de la sentencia impugnada se verifica que en el recurso de apelación conocido y decidido por el tribunal *a quo* figuró como interviniente forzosa la sociedad Inmobiliaria Reservas, SA., ante la jurisdicción inmobiliaria, quien, en audiencia de presentación de conclusiones al fondo celebrada en fecha 29 de enero de 2026, solicitó, entre otras cosas, reconocer la plena validez y eficacia de los actos y contratos descritos, así

como declarar cumplidas y extinguidas las obligaciones contractuales y ordenar la procedencia de las anotaciones registrales correspondientes; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia, pero, en esencia, acogiendo parcialmente la litis, revocando en todas sus partes la sentencia dictada en primer grado, y, en consecuencia, acogiendo el acto de venta de fecha 29 de julio de 2024, y ordenando las actuaciones registrales correspondientes a favor de la entidad comercial Constructora & Urbanismo [redacted], SRL., por lo que tras analizar el caso de la especie, resulta evidente que la sociedad Inmobiliaria Reservas, SA., no solo se trata de una parte beneficiaria de la sentencia impugnada, sino además con interés en el proceso al ser la génesis de este caso una demanda en ejecución de acto de venta, inscripción de nota preventiva e interposición de una astreinte, la cual envuelve actos jurídicos derivados del acuerdo de participación conjunta y cesión de derechos suscrito entre [redacted] e Inmobiliaria Reservas, SA., relación contractual que posteriormente fue objeto de liquidación mediante acuerdo de fecha 28 de julio de 2014, en virtud del cual la ahora recurrente, y en ese entonces titular registral recibió las sumas convenidas y otorgó el correspondiente recibo de descargo y finiquito. Sobre la base de dichos actos, Inmobiliaria Reservas, SA., actuando en representación de la recurrente, suscribió un

contrato de compraventa con la entidad comercial Constructora & Urbanismo [redacted], SRL., No obstante, al pretenderse la ejecución del referido contrato y la consecuente transferencia registral del inmueble, [redacted] desconoció la validez de la cesión y de la venta, dando lugar a la litis sobre derechos registrados que constituye el objeto del presente proceso.

11. Esto quiere decir que, la intervención de Inmobiliaria Reservas, SA., reviste un carácter esencial y determinante, en tanto constituye el vínculo jurídico del cual deriva la legitimidad de toda la cadena de transmisión de derechos invocada por la parte recurrente. Su participación no se limitó a una actuación accesoria, sino que comprendió la cesión de derechos, la liquidación del acuerdo de participación conjunta, el pago del precio y la suscripción de los actos posteriores en representación de la titular registral, razón por la cual, fue incorporada al proceso mediante intervención forzosa. En ese contexto, el núcleo de la controversia no radica en la existencia material de los contratos celebrados, sino en la acreditación de la facultad representativa de Inmobiliaria Reservas, SA., para obligar válidamente a la titular registral, aspecto que el juez de primer grado estimó insuficientemente probado al considerar que no fue aportado el poder especial correspondiente,

fundamento que sustentó el rechazo de la demanda, todo lo cual fue revocado en sede de apelación.

12. En esas atenciones, de valorar el presente recurso de casación sin la debida puesta en conocimiento de la sociedad Inmobiliaria Reservas, SA., indudablemente representaría una afectación a su derecho de defensa ya que si esta corte de casación decide ponderar los medios propuestos y determinar que lleva razón la parte recurrente en sus pretensiones, implicaría ordenar al tribunal de envío el conocimiento de todos los aspectos planteados por las partes, de modo que esta debió ser válidamente emplazada para que pudiera presentar sus medios de defensa al respecto, lo cual no ocurrió en este caso.

13. 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.

14. En consecuencia, ante la falta de emplazamiento de la sociedad Inmobiliaria Reservas, SA., parte beneficiada e interesada del presente proceso, procede declarar inadmisible, de oficio, el presente recurso de casación por lo motivos antes expuestos, lo que impide ponderar los incidentes y medios de casación propuestos, debido a que la inadmisibilidad, por su propia naturaleza, elude el conocimiento del fondo de la cuestión planteada.

15. 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, lo que aplica en la especie.

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 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.: 0495-22-02905
Solicitud núm.: 2026-R0728544
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Constructora & Urbanismo [redacted], SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

FALLA:

PRIMERO: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 202600439, de fecha 7 de abril de 2026, 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 del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, 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.