REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]4641
Solicitud núm.: 2025-R0485370
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-25-3795

[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 de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de octubre de 2025**, años 182° 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-2024-S-00145 de fecha 15 de marzo de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]4641
Solicitud núm.: 2025-R0485370
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de mayo de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo de Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. En el presente recurso de casación figura como parte recurrida [redacted], que no ha depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en inscripción de hipoteca convencional en relación con la parcela [redacted]02:A4, unidad funcional A-4, condominio Apartamento Los Ríos, Santo Domingo, Distrito Nacional, incoada por [redacted] contra [redacted], la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0312-2023-S-0049 de fecha 13 de abril de 2023 la cual declaró la incompetencia en razón de la materia y envió a las partes a proveerse por ante el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional para conocer la demanda en atribuciones ordinarias, por existir un mandamiento de pago.

Exp. núm.: [redacted]4641
Solicitud núm.: 2025-R0485370
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00145 de fecha 15 de marzo de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA regular en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted], por intermedio de su abogado, el Dr. [redacted], en contra de la sentencia núm. 0312-2023-S-0049, de fecha 13 de abril de 2023, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, tal como se ha explicado en las motivaciones de esta sentencia. **SEGUNDO**: RECHAZA; en cuanto al fondo, el citado recurso de apelación, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, atendiendo a las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas por esta alzada, en la parte considerativa de la presente sentencia. **TERCERO**: CONDENA al señor [redacted] al pago de las costas del presente procedimiento, en distracción y provecho del Lcdo. [redacted]. **CUARTO**: ORDENA a la secretaria, publicitar esta respuesta judicial, y cuando adquiera autoridad de cosa juzgada, remitir al registro de títulos correspondiente para su ejecución, desglosando a favor de parte con interés los elementos no considerados, en manos de las partes depositadas, previa la correspondiente identificación. **QUINTO**: ORDENA que la presente sentencia sea notificada por un ministerial de este Tribunal de Tierras a interés de cualquiera de las partes" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación a los artículos 20 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978, y 3, párrafo I, así como el artículo 29, de la Ley 08-05, de Registro

Exp. núm.: [redacted]4641
Solicitud núm.: 2025-R0485370
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Inmobiliario, sus modificaciones, y reglamento. **Segundo medio**: Violación al art. 674 (mod. por la ley 764 del 20/12/44) del Código de Procedimiento Civil. **Tercer medio**: Violación a las reglas de derecho sobre la materia de inscripción de hipoteca y a los precedentes jurisprudenciales sobre la materia del registro inmobiliario (pág. 173, de la obra Jurisprudencia en materia de tierra. Años 2015-2016, de las sentencias de la 3 era. [redacted] Reunidas de la SCJ; publicaciones G. Canahuate, 1970-2019), así como violación del art. 90 de la ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, sus modificaciones y reglamento. **Cuarto medio**: Violación al artículo 69, numeral 8, de la Constitución de la República, así como de los artículos 1315, así como de los artículos 2114, 2117, 2118, 2124, 2127, 2132 y 2133, del Código Civil de la República Dominicana" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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 procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida [redacted], según lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

8. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 546/25 de fecha 22 de mayo de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida [redacted].

9. De la lectura del precitado acto de emplazamiento esta Tercera Sala comprueba, que el alguacil actuante indicó haberse trasladó al domicilio de la parte recurrida [redacted], una vez allí dijo haber

[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.

hablado con [redacted] quien dijo ser conserje del condominio; por lo que se considera un acto válido de emplazamiento[2].

10. En ese sentido, esta Tercera Sala comprueba que el precitado acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, respecto de la parte recurrida [redacted] y hasta el momento no ha realizado las actuaciones que la precitada norma coloca a su cargo, por lo que procede declarar en defecto a la parte recurrida [redacted], sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre el interés casacional

11. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

12. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 8, 3 de diciembre 2008, BJ. 1177; Tercera Sala, sent. núm. 435, 13 de agosto 2014, BJ. 1245.

impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[3].

13. De igual modo, *el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[4].

14. En esas atenciones, el presente caso se trata de una de las materias indicadas en el numeral 1 del artículo 10, de la precitada ley de casación por tratarse de una

[3] Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.
[4] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, de 31 de agosto 2023.

decisión relativa a la competencia de los tribunales, de ahí que el acceso al recurso de casación y su examen es directo, es decir, que de conformidad con lo anteriormente expuesto es un asunto en el cual no se requiere acreditar el interés casacional a que se refiere el numeral 3 del artículo 10 de la aludida norma, puesto que la ley lo considera presunto.

15. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos de la causa al declarar su incompetencia, pues en las certificaciones del estado jurídico aportadas al expediente no constan registrados ninguno de los dos actos, ni el acto núm. 814-2020 de fecha 18 de diciembre de 2020, tendente a mandamiento de pago ni el acto núm. 1052-2021 de fecha 29 de diciembre de 2021 contentivo de reiteración de mandamiento de pago, pues ambos actos caducaron sin ser registrados. Que con su decisión el tribunal *a quo* también violó el artículo 674 del Código de Procedimiento Civil, pues habían transcurrido más de 90 días sin proceder al embargo ni a la reiteración del mandamiento y la certificación del estado jurídico de fecha 12 de octubre de 2022 daba cuentas de que el inmueble se encontraba libre de carga y gravamen, por lo que no existe un procedimiento de embargo inmobiliario; que el tribunal *a quo* realizó una deducción lógica sin advertir que los actos eran de fecha 2020 y 2021, que habían transcurrido más de 90 días sin que se procediera al embargo.

Exp. núm.: [redacted]4641
Solicitud núm.: 2025-R0485370
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

16. Para fundamentar su decisión en el aspecto examinado, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"[9] Que, la parte recurrente fundamenta la presente Litis en los siguientes argumentos: 2) Que, mediante acto núm. 32/2013, de fecha 01 de junio de 2013, contentivo de un pagaré notarial autentico, la señora [redacted] se reconoce como deudora del señor [redacted], por la suma de US$ 66,055.00 o su equivalente en pesos dominicanos. b) Que, posteriormente, debido a la falta de pago de la señora [redacted], el señor [redacted] notificó el acto núm. 814-12-2020 de fecha 18 de diciembre de 2020, contentivo de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, a los fines de hacer obtemperar a la señora [redacted] al pago de su acreencia. [10] Que, con esta Litis, la parte recurrente busca que sea ordenada la inscripción de una hipoteca convencional en virtud del referido pagaré notarial, sobre el inmueble identificado como: unidad funcional A-4, matricula núm. [redacted]02: A4, del condominio Apartamento Los Ríos, Distrito Nacional, en favor del señor [redacted]. [12] Habiendo verificado que la existencia de un mandamiento de pago, tendente al proceso de embargo inmobiliario, en ejecución del acto de pagaré notarial antes mencionado, asunto que resulta competencia de los tribunales de jurisdicción civil, toda vez, que dichos tribunales deben verificar la existencia de dicho crédito, así como, verificar el referido mandamiento de pago a esos fines. Así se dispone en el artículo tres (03) párrafo 1. Es importante aportar aspecto de utilidad y justeza de esta disposición, Cuando el juez declara su incompetencia debe hacer el envío por ante el juez natural (el que conforme disposición de ley es el más idóneo para dar respuesta al conflicto) amparando de esta forma el debido proceso a favor de las partes…[13] Que, en consonancia con el artículo 68 de la constitución y de los argumentos esgrimimos anteriormente, esta alzada procede a rechazar dicho recurso, y condenar a la parte recurrente al pago de las costas, así como se hará constar en la parte dispositiva de esta resolución" (sic).

Exp. núm.: [redacted]4641
Solicitud núm.: 2025-R0485370
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

17. El análisis de la decisión, en el aspecto abordado, pone de relieve que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado que declaró la incompetencia, sustentado en los mandamientos de pago tendentes a la ejecución del pagaré cuya inscripción se perseguía, motivo por el cual el asunto debía ser conocido ante el tribunal ordinario.

18. En cuanto a los medios que se examinan, el análisis de la decisión pone de relieve que el tribunal *a quo* se sustentó en el párrafo I del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, que deriva la competencia a los tribunales ordinarios de los embargos inmobiliarios y de los mandamientos de pago tendentes a embargo; que en ese sentido se ha pronunciado esta Tercera Sala al establecer que, *El interés de lo dispuesto en el artículo 3, párrafo, de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, es de asegurarse de que las contestaciones inherentes al procedimiento de embargo inmobiliario, así como todas las que surjan luego de inscrito el embargo y que guarden relación entre el persiguiente y el perseguido, sean conocidas por el tribunal de derecho común. En cambio, cuando se cuestionan derechos antes del procedimiento de embargo inmobiliario, la competencia es del tribunal de tierras*[5].

19. En este caso, tal como alega la parte recurrente en los medios que se examinan, ante el tribunal *a quo* fue presentada la certificación del estado jurídico

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 6, 19 de noviembre 2014, BJ. 1248.

que daba cuentas de que en el inmueble no había sido inscrito el mandamiento de pago y que había transcurrido más del tiempo requerido para su inscripción conforme dispone el artículo 674 del Código de Procedimiento Civil, que no habían procedido ni procederían a la ejecución de un embargo, aspecto que se busca salvaguardar con la división de competencia plasmada en el párrafo del artículo 3.

20. De igual modo, en este caso, la parte recurrente pretendía la inscripción de una hipoteca convencional; sobre este punto ha sido juzgado por esta corte de casación que *toda litis relacionada con la inscripción de carga o gravamen, por afectar directamente un derecho principal de naturaleza real, como lo es un inmueble registrado, recae indudablemente bajo la competencia material de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, por ser la jurisdicción naturalmente competente para conocer de manera contradictoria de toda litis en relación con inmuebles registrados en la República Dominicana, así como de las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana, tal como se desprende del estudio combinado de los artículos 1, 3, 28, 29 y 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario*[6].

21. Si bien se les reconoce a los jueces soberanía en la valoración de los elementos de juicio, esto también supone que a cada elemento sea otorgado el alcance

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 36, 21 de febrero 2018, BJ. 1287.

debido a su naturaleza. El tribunal *a quo* no valoró en toda su extensión los documentos presentados a fin de delimitar la competencia para conocer de la litis, procediendo acoger los medios examinados y casar la decisión impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios propuestos.

22. De acuerdo con lo previsto en el párrafo V del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 que expresa que *Cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría,* lo que aplica en la especie.

23. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la referida ley, el cual dispone que procede condenar las costas, *cuando: (…) Una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.*

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:

Exp. núm.: [redacted]4641
Solicitud núm.: 2025-R0485370
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00145 de fecha 15 de marzo de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

[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.