REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0217

[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 *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 **13 de febrero de 2026**, año 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Florentino, Roberto, [redacted], Flora, Juana María, todos de apellidos [redacted], y [redacted], actuando en calidad de herederos

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de [redacted] o [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00563 de fecha 15 de noviembre de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de febrero de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de Florentino, Roberto, [redacted], Flora, Juana María, todos de apellidos [redacted], y [redacted], en calidad de herederos de [redacted] o [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la entidad moral Construcciones Diversas, SA., representada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 7 de marzo de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdos. Naudy [redacted] y [redacted].

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en restitución de derechos, nulidad de acto de venta y cancelación de título, incoada por Florentino, Roberto, [redacted], Flora, Juana María, todos de apellidos [redacted], y [redacted], contra Construcciones Diversas, SA., en relación con las parcelas núms. 74-A, 74-A-7 y 74-A-4-REF-1, distrito catastral núm. 6, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, designación catastral núms. [redacted]14 y [redacted]31, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0312-2023-S-0087 de fecha 3 de marzo de 2023, que acogió la excepción de incompetencia, en razón de la materia, y envió a las partes a proveerse ante el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por Florentino, Roberto, [redacted], Flora, Juana María, todos de apellidos [redacted], y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00563 de fecha 15 de noviembre de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"**PRIMERO**: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación incoado, mediante instancia de fecha 13 de octubre del año 2023, por los señores [redacted], de generales que constan, en contra de la sentencia número 0312-2023-5-0087 dictada, en fecha 03 de marzo del año 2023, por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la cual, a su vez, acogió la excepción de incompetencia formulada por el interviniente voluntario (hoy co-recurrido), [redacted], siendo la demandada original (hoy co-recurrida) la Construcciones Diversas S.A, representada, a su vez, por la señora [redacted]; interviniendo forzosamente el señor [redacted] (hoy parte co-recurrida); esto así, por haber sido dicho recurso ordinario incoado con arreglo a los cánones procedimentales vigentes y aplicables a la materia. **SEGUNDO**: RECHAZA, en cuanto al fondo, la acción recursiva descrita precedentemente; en consecuencia, CONFIRMA la sentencia apelada, marcada con el número 0312-2023-S-0087 dictada, en fecha 03 de marzo del año 2023, por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las razones de estricto orden procesal vertidas en los considerandos de esta sentencia. **TERCERO**: CONDENA a la parte recurrente, señores [redacted] y [redacted] al apgo de las costas procesales a favor y provecho de los letrados [redacted] Y [redacted], quienes las avanzaron en su mayor parte. **CUARTO**: ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras: A) desglosar, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. B) proceder a la publicación de la presente sentencia" (sic).

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Errónea apreciación y aplicación del artículo 3 de la Ley 108-05. **Segundo medio:** Violación al derecho de defensa y a la tutela judicial efectiva y al debido proceso de ley. **Tercer medio:** Desnaturalización del contenido de la instancia y de las conclusiones de la parte hoy recurrentes en casación. **Cuarto medio:** Inobservancias de Criterios Jurisprudencial cometido por la Corte A qua al confirmar la sentencia del Tribunal A quo, (…). **Quinto medio:** Errónea apreciación de los hechos y el derecho. **Sexto medio:** Violación a la Constitución dominicana. **Séptimo medio:** Contradicción de motivos entre su dispositivo. **Octavo medio:** Violación al derecho al acceso a la Justicia. **Noveno medio:** Violación al derecho de defensa. **Décimo medio:** Errónea aplicación del artículo 3 de la ley 108-05. **Décimo Primer medio:** Falta de estatuir. **Décimo Segundo medio:** Violación al antecedente del Tribunal Constitucional en su sentencia TC/0875/24, TC/0578/17 sobre la falta de estatuir. **Décimo Tercer medio:** Desnaturalización de los hechos" (sic).

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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. Incidentes

En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

7. En su memorial de defensa la parte recurrida entidad Construcciones Diversas, SA. y [redacted] solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación.

8. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

9. En el presente caso, si bien la parte recurrida solicitan en su petitorio la inadmisión del recurso de casación, no expone ni desarrolla en su escrito de defensa argumento alguno que justifique tal pretensión. La indicada omisión impide a esta Tercera Sala efectuar un análisis respecto del medio

incidental planteado, por lo que, en consecuencia, corresponde declarar inadmisible dicha solicitud.

VI. Sobre el interés casacional

10. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente en 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.

11. En ese orden, ha sido establecido por esta Suprema Corte de Justicia, que: *De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo,*

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional[1].

12. Asimismo, ha sido establecido por esta alta corte que *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 glosario de materia 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*[2].

13. 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

[1]SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto 2023. BJ. 1353
[2] Ídem.

tratarse de una decisión que decide sobre la competencia, 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.

VII. Sobre el Recurso de Casación

14. Para sustentar su primer, segundo, tercer, cuarto, quinto, sexto, octavo, noveno, décimo y décimo tercer medios de casación, los cuales se examinan, de manera conjunta, por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al derecho de defensa, la tutela judicial efectiva y el debido proceso establecido en los artículos 68 y 69 de la Constitución, en desnaturalización de los hechos y de la instancia que originó la litis, así como en la transgresión del principio constitucional relativo al acceso a la justicia, al confirmar en su sentencia la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de una litis que persigue la restitución de derechos registrados, la nulidad de un contrato de venta y la cancelación del certificado de título, respecto de un acto ejecutado ante el Registro de Títulos; en ese sentido, la parte recurrente sostiene que el presente caso versa sobre una litis en la que se solicita la restitución de derechos transferidos por [redacted] o [redacted], dentro de la

parcela núm. 74-A del Distrito Catastral núm. 6 del Distrito Nacional, mediante contrato de venta de fecha 20 de febrero de 1976, legalizado por la Dra. [redacted], notaria pública del Distrito Nacional. Dicho inmueble fue transferido a favor de [redacted], quien, según se alega, solo pagó el 50% del precio pactado, incumpliendo con el resto del pago, y procedió a registrar el contrato sobre la totalidad del inmueble.

15. En ese orden, la parte recurrente argumenta que, contrario a lo sostenido por el tribunal *a quo*, el presente caso constituye una acción mixta, de naturaleza tanto real como personal, cuya competencia corresponde exclusivamente a la Jurisdicción Inmobiliaria. Ello, en razón de que se procura la restitución de la porción del terreno no pagada —equivalente al 50% del inmueble— y no el cobro de una suma de dinero. Se enfatiza que lo que se persigue es la restitución del derecho de propiedad sobre la base del incumplimiento contractual exclusivamente sobre la parte no pagada, lo cual configura una dualidad entre lo real y lo personal.

16. La parte recurrente considera que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de la instancia introductiva como del recurso de apelación que contiene las pretensiones de las partes, ya que de su simple lectura se puede verificar que se persigue una restitución de derechos por

incumplimiento de una obligación contractual. En consecuencia, al confirmar la sentencia de primer grado que acogió la excepción de incompetencia, la corte vulneró los derechos fundamentales de la parte recurrente, al impedirle accionar ante su juez natural y obtener la satisfacción de sus derechos, desnaturalizando la acción y el expediente, en violación de los artículos 68 y 69 de la Constitución, así como del artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que consagra el derecho a ser oído con las debidas garantías por un juez competente.

17. Asimismo señala, que el tribunal *a quo* incurrió además en inobservancia del criterio jurisprudencial establecido mediante la sentencia núm. SCJ-PS-22-2554, de fecha 26 de agosto de 2022, dicta por la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia, que define las acciones mixtas como aquellas que presentan una dualidad, al ser estimadas personales y reales, en tanto persiguen un reclamo contra la persona obligada y, a la vez, hacen valer un derecho sobre la cosa.

18. Finalmente, sostiene que si bien el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario no contempla expresamente las acciones mixtas, el propio texto legal establece, en su párrafo II, que en tales casos se aplicará supletoriamente el derecho común. En ese contexto, al tratarse de una acción

de reivindicación de terrenos no pagados, que implicaría una modificación del derecho de propiedad, la competencia corresponde exclusivamente a la jurisdicción inmobiliaria y no a la jurisdicción civil, como erróneamente concluyó el tribunal *a quo*, realizando en consecuencia una errada interpretación del referido artículo referente a la competencia así como también inobservó los criterios jurisprudenciales que definen la acción mixta, motivos que justifican la casación de la sentencia impugnada.

19. La valoración de los medios anteriormente señalados requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que Florentino, Roberto, [redacted], Flora, Juana María, todos de apellidos [redacted], y [redacted], en fecha 22 de febrero de 2019 apoderaron a la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional de una litis sobre derechos registrados en solicitud de restitución de derechos, nulidad de contrato de venta y cancelación de certificado de título contra la actual propietaria de los derechos impugnados, fundada en que en virtud del contrato de venta bajo firma privada de fecha 20 de febrero de 1976, su causante [redacted] o [redacted] transfirió a favor de [redacted] sus derechos dentro de la parcela núm. 74-A, distrito catastral núm. 6,

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Distrito Nacional, quien se hizo transferir el inmueble sin haber cumplido lo pactado en el referido acto, por lo que estos son ocupantes ilegales del 50% de los terrenos de los cuales no han sido pagado el precio acordado y en ese sentido, solicitaron la anulación del contrato así como de las sentencias posteriores referentes a las operaciones realizadas dentro del inmueble perteneciente a los ahora demandantes en su calidad de sucesores de [redacted] o [redacted], con la finalidad que una vez retornado a su estado original sean distribuidos entre sus herederos; b) que en la instrucción del proceso conocido en el tribunal de primer grado la parte demandada solicitó que fuera declarada la incompetencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, para conocer de la demanda, ya que lo que persiguen los demandantes es el cumplimiento de una presunta obligación de carácter personal, lo que es competencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; c) que en ese orden, el tribunal de primer grado acogió la excepción de incompetencia propuesta y remitió a las partes por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para que dicho Tribunal conozca y decida el presente asunto, estableciendo para ello, entre otros motivos, los siguientes: ***...10.*** *En este caso, de las conclusiones y alegatos presentadas por las partes, así como del contenido de la instancia introductiva hemos podido comprobar que en la especie, la controversia no versa sobre la propiedad inmobiliaria per se, sino*

que la demanda se contrae a la solicitud de nulidad de un contrato de venta, cuya contestación gira en torno a la falta de pago por parte del comprador del 50% del precio pactado entre las partes tras verificarse la llegada del término y respecto al consentimiento de la vendedora, señora [redacted] *o* [redacted]*, quien a su vez arguye de manera principal que su consentimiento está viciado por lesión, dolo y violencia.* ***11.*** *Que en ese escenario verificar la falta de pago de lo debido al verificar la llegada del termino pautado entre las partes, así como la verificación de actuaciones tendentes a defraudar a la demandante en sus derechos como copropietaria y que en consecuencia su consentimiento estuvo viciado, convierte la demanda en una verdadera acción personal, cuyo conocimiento escapa al espectro de la jurisdicción inmobiliaria…;* d) que, no conforme con la precitada decisión, Florentino, Roberto, [redacted], Flora, Juana María, todos de apellidos [redacted], y [redacted], interpusieron recurso de apelación, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00563 de 15 de noviembre de 2024, cuyo resultado consta más arriba transcrito y que es el objeto del presente recurso de casación.

20. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* estableció en la sentencia impugnada lo que textualmente sigue:

"7.- Siguiendo una dialéctica procedimental, procede estudiar y estatuir con prelación en torno al aspecto competencial. En ese sentido, este colegiado

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

observa que el tribunal a-quo acogió la excepción declinatoria de incompetencia sometida por el otrora interviniente voluntario, [redacted] (hoy co-recurrido), sobre la base de que el proceso gira en torno a una acción personal, de la competencia de los tribunales de derecho común, no real, que es lo que compete a esta jurisdicción de excepción.**8.-** En relación al incidente referido precedentemente, la parte recurrente (demandante original) sostiene, como eje nuclear de su teoría del caso, que el contrato en cuestión ha sido ejecutado en el órgano registral y, por tanto, el caso gira en torno a derechos registrados que, según el artículo 3 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, es atribución de esta jurisdicción especializada, no del tribunal de derecho común. De su lado, los co-recurridos sostienen que la incompetencia fue correctamente declarada en jurisdicción original, por lo que el recurso debe ser rechazado y confirmada la incompetencia.**9.-** Luego de revisar los alegatos incidentales de las partes, en el marco de la excepción de incompetencia que fuera acogida por el tribunal a-quo, este colegiado concluye que, contrario a lo argumentado por la parte recurrente (y en armonía con lo argumentado por las partes co-recurridas) el tribunal de jurisdicción original declaró su incompetencia de manera correcta, en razón de que, ciertamente, el caso gira en torno a aspectos contractuales, de índole personal, no real, lo cual, tal como ha decidido de forma coherente la Suprema Corte de Justicia, es competencia exclusiva del tribunal de derecho común.**10.** Los propios alegatos de la parte recurrente, para oponerse a la incompetencia, sirven de insumo para justificar dicha excepción declinatoria. Y es que la recurrente, expresamente, ha alegado: (...) teniendo esta (refiriéndose a su demanda original) la motivación principal el incumplimiento por parte del señor [redacted] lo pactado en el acto de venta bajo firma privada de fecha 20 de febrero del año 1976, notariado por la DRA. LEDA [redacted], Notario Público de los del número del Distrito Nacional, en el que solo le pagó el 50% del valor del terreno y no pagó el otro monto que

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

correspondía al otro 50% en un plazo prefijado, el cual nunca cumplió (...). Como puede verse, los reclamos que han sido sometidos al escrutinio de esta jurisdicción versan sobre a la determinación del cumplimiento, o no, de obligaciones contractuales. **11**.- En sintonía con la consideración anterior, ha de tomarse en cuenta que ha sido juzgado que, aunque, según el artículo 3 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, la Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, salvo en los casos en que la ley señala expresamente lo contrario, la circunstancia de que el inmueble objeto de un litigio sea registrado no implica indefectiblemente que el asunto litigioso relativo a dicho bien deba ser juzgado por la Jurisdicción Inmobiliaria si lo que se persigue en la demanda es verificar el incumplimiento contractual en que incurrió una parte a determinadas obligaciones, en cuyo caso se trata de una acción personal de la competencia de los tribunales ordinarios (subrayado del tribunal). Y, justamente, tal como se ha visto más arriba, la teoría del caso de la parte hoy recurrente (demandante original) plantea que la motivación principal de su reclamo es el incumplimiento por parte del señor [redacted] de lo pactado en el acto de venta bajo firma privada de fecha 20 de febrero del año 1976, en el que solo le pagó el 50% del valor del terreno y no pagó el otro monto que correspondía al otro 50% en un plazo prefijado, el cual nunca cumplió. Puros asuntos contractuales-personales que, por su naturaleza, son de la competencia exclusiva del derecho común. **12.-** En un intento por justificar su posición, la parte recurrente se aferra a la noción de que se trata de una acción mixta, no meramente personal, dado que envuelve un inmueble registrado y también abarca cuestiones propias de esta especialidad, como la nulidad de levantamientos parcelarios: deslindes, refundiciones y subdivisiones, así como la nulidad de un certificado de título emitido por el órgano registral. Sin embargo, es fundamental considerar las implicaciones jurídicas del concepto de "presupuesto". Este

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

último implica la definición de un supuesto previo que, en este contexto, se refiere al aspecto personal-contractual de determinar si, como se ha alegado, ha existido o no un incumplimiento contractual, Solo después de definir ese aspecto consustancial a la práctica contractual es posible abordar las demás cuestiones, como la nulidad de deslindes, refundiciones y subdivisiones. **13.-** Por razones de seguridad jurídica, y en virtud del principio del juez natural, el tribunal que posee la debida experticia técnica-jurídica es el encargado de decidir sobre cada asunto que le compete. Es la propia Constitución que, en su artículo 149, parrafo II, sostiene que los tribunales no ejercerán más funciones que las que les atribuyen la Constitución y las leyes. Así, por ejemplo, el artículo 3 de la Ley 108-05 establece claramente que el embargo inmobiliario es siempre atribución del tribunal de derecho común, aun cuando su objeto sea un inmueble registrado, ya que aquel tribunal cuenta con la competencia para tratar temas personales relacionados con obligaciones, pagos y créditos. De igual manera, cuando, por citar otro caso, una transferencia inmobiliaria depende de un incidente de nulidad por falso principal, es imperativo que se defina primero dicho aspecto de falsedad ante la jurisdicción represiva-penal. En el contexto que nos ocupa, es esencial establecer primero el aspecto obligacional-contractual, que es la génesis de toda la controversia, antes de estar en condiciones de plantear pretensiones sobre aspectos catastrales o registrales. **14.-** Así las cosas, estando sujeto el tema de las nulidades planteadas por la parte recurrente a asuntos estrictamente obligaciones-personales, en el marco de la teoría general de los contratos, lo cual, como ha establecido la Suprema Corte de Justicia, constituyen conclusiones de la competencia exclusiva del tribunal de derecho común, no de esta Jurisdicción Inmobiliaria, una garante administración de justicia sugiere rechazar el recurso de apelación objeto de estudio, al tiempo de confirmar la sentencia que le ha servido de objeto, la cual, como se ha visto, correctamente ha declarado la incompetencia de esta

jurisdicción de excepción especializada para conocer asuntos estrictamente contractuales, tal como se consignará en la parte dispositiva" (sic).

21. El análisis de los medios anteriormente expuestos, así como de los fundamentos que sustentan la sentencia objeto de impugnación, permite a esta Sala establecer que el eje central de la controversia gira en torno a la determinación de la competencia o no de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de pretensiones relativas a la restitución de derechos, nulidad de contrato de venta, entre otras, derivadas de un supuesto incumplimiento contractual por falta de pago.

22. El artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario establece: *La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley.* ***Párrafo I.-*** *Los embargos inmobiliarios, y los mandamientos de pagos tendentes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la Jurisdicción Inmobiliaria, aun cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aun cuando dicho inmueble esté en proceso de saneamiento.*

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

23. En ese contexto, y atendiendo a los criterios expuestos en la sentencia impugnada, así como al examen de los alegatos y argumentos contenidos en dicha decisión y de los documentos aportados ante esta Corte —entre ellos, la instancia introductiva, el recurso de apelación y demás piezas procesales que conformaron el contradictorio ante los jueces de fondo— se constata que las pretensiones de la parte recurrente se orientan a la reclamación y restitución de derechos registrados, lo que, en principio, sitúa la litis dentro del ámbito de competencia de la jurisdicción inmobiliaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario. Sin embargo, no es menos cierto que la verificación del derecho que sustenta la solicitud ante la jurisdicción inmobiliaria se encuentra estrechamente vinculada a la comprobación de las obligaciones pactadas por las partes. En tal sentido, resulta evidente que, para ponderar y establecer las consecuencias jurídicas, los jueces inmobiliarios deben determinar y valorar, en primer término, las condiciones contractuales convenidas, lo que implica examinar situaciones de naturaleza estrictamente personal, cuya competencia corresponde de manera exclusiva a los tribunales civiles.

24. En ese orden de ideas, como bien indicamos más arriba las pretensiones del recurrente se orientan a la reclamación y restitución de derechos registrados, lo que podría considerarse una acción mixta; sin embargo, la

determinación del derecho cuyo reconocimiento se pretende descansa, medularmente, en la verificación de obligaciones contractuales estipuladas por las partes (en particular, el pago del precio de la cosa). Sobre este punto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha fijado criterio claro que: *Cabe destacar que el hecho de que la demandante original, hoy recurrida, solicitara la cancelación del certificado de título que emitió a favor de los recurrentes, no hace que se convierta en una acción que deba ser conocida ante la jurisdicción inmobiliaria, puesto que el asunto principal no lo constituye una contestación sobre el derecho de propiedad del inmueble objeto de la negociación, sino la relación contractual cuya resolución se persigue por un alegado incumplimiento en la obligación de pago*[3]*…*; por tratarse de una acción de carácter puramente personal, propia de la jurisdicción ordinaria civil.

25. Esta distinción ha sido establecida en ocasiones anteriores ante esta SCJ, en donde en un caso de demanda de rescisión de contrato, reivindicación de inmuebles y reparación de daños y perjuicios, se consideró lo siguiente: *Según el artículo 3 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliaria, la jurisdicción tiene competencia para conocer todo lo relativo a derechos inmobiliario y su registro…sin embargo, conviene destacar, que la circunstancia de que el inmueble objeto del contrato sea registrado no implica indefectiblemente, que el asunto litigioso relativo*

[3] SCJ, Primera Sala, sentencia núm. SCJ-PS-22-2554, 26 de agosto 2022, BJ. 1341, págs. 2369-2379

a dicho bien deba ser juzgado por la Jurisdicción Inmobiliaria. En efecto, ha sido juzgado que, si la finalidad de la demanda es verificar el incumplimiento contractual incurrido por la parte respecto a determinadas obligaciones, se trata de una acción personal asunto de la competencia del tribunal ordinario[4]… Este criterio robustece la tesis de que el centro de gravedad de estas controversias es obligacional —y, por tanto, civil—, sin perjuicio de efectos registrales consecuentes.

26. En ese sentido y a la luz de los hechos verificados y los precedentes antes señalados, si bien en apariencia podrían concurrir elementos reales como sería una eventual cancelación de certificado de título, el núcleo del debate descansa en la verificación del incumplimiento del pago del precio y demás condiciones contractuales. De ello se sigue que la ponderación primaria de la causa —y la decisión sobre sus consecuencias jurídicas (resolución, restituciones, indemnizaciones)— corresponde a los tribunales civiles, sin que la accesoria y posible mutación registral desplace su competencia.

27. En conclusión, esta Tercera Sala no evidencia la configuración de las vulneraciones invocadas respecto de sus derechos fundamentales (defensa, debido proceso, acceso a la justicia), ni se evidencia desnaturalización ni errada interpretación del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 y demás vicios

[4] Primera Sala, sent. núm. 224, 30 de septiembre 2020, BJ. 1318

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

invocados en los medios analizados, más [redacted] considera que el tribunal *a quo* calificó correctamente la naturaleza del litigio, remitiendo el examen del incumplimiento contractual a la jurisdicción civil como órgano competente, por lo que los medios analizados deben ser desestimados.

28. La parte recurrente expone en su séptimo medio de casación, textualmente como sigue:

"… el Tribunal de alzada con su fallo confirmando la sentencia del Tribunal a quo incurrió conjuntamente con el Tribunal A quo, en el vicio de contradicción de motivos entre su dispositivos, toda vez de que si le damos lectura al dispositivo e la sentencia del Tribunal A quo donde dice: **PRIMERO:** Acoge la excepción de incompetencia planteada por el Lic. [redacted] en representación de la parte demandada e interviniente voluntario en la audiencia de fecha 31 de enero de 32023, inconsecuencia Declara la incompetencia de este Tribunal en razón de la materia para conocer de la DEMANDA EN RESTITUCION E DERECHOS, NULIDAD DE CONTRATO DE VENTA Y CANCELACION DE CERTIFICADO DE CERTIFICADO DE TITULO, interpuesta por los señores [redacted],(ver dispositivo de la sentencia del Tribunal A quo, la cual fue confirmada). Honorables Magistrados; fijaos bien es a aquí la contradicción de motivos toda vez de que el mismo Tribunal A quo en su sentencia en la parte dispositiva que fue objeto del recurso de apelación reconoce que la demanda introductiva es sobre la base de la persecución de RESTITUCION DE DERECHOS, pero en la motivación alude que se trata de una acción personal, criterio que fue corroborado por la Corte A qua incurriendo ambos Tribunales en el vicio de contradicción de motivos, una errónea interpretación de los hechos y el derecho, por vía de consecuencia una

grosera desnaturalización de la instancia introductiva, en perjuicio de los hoy recurrente en casación vulnerándole sus derechos fundamentales, como el derecho a la reivindicación de su derecho de propiedad, como es el caso de la especie" (sic).

29. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado en el desarrollo del medio de casación enunciado, a realizar una exposición ambigua y generalizada, transcribiendo el dispositivo de la sentencia de primer grado sin establecer de manera directa y eficiente los agravios o violaciones incurridos por el tribunal *a quo* en su sentencia y que es objeto del presente recurso, ni mucho menos ha indicado cómo se han materializado en la sentencia impugnada el vicio invocado, ya que si bien la parte recurrente alega que el tribunal de alzada corrobora lo señalado por la sentencia de primer grado, la cual confirmó, lo cierto es que dicho argumento no cumple con la carga argumentativa mínima exigida para que tal censura prospere. En efecto, no identifica con precisión en qué consisten dichas contradicciones contenidas en las motivaciones dadas por la corte, ni explica si estas eran sustanciales para el caso en cuestión. Tampoco expone cómo fueron valoradas por el tribunal *a quo*, ni de qué manera dichas supuestas inconsistencias habrían influido en la decisión adoptada. La ausencia de este análisis impide establecer la relevancia del agravio denunciado, por tanto, torna imponderable el reproche formulado.

30. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[5]*;* en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión*[6]. Finalmente, se ha indicado que, *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[7].

31. En atención a lo expuesto, el medio transcrito resulta insuficiente e impide a esta Tercera Sala examinarlo por falta de contenido ponderable; que, en ese orden, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar el agravio denunciado, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23, por lo que debe ser declarado inadmisible.

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

32. Para apuntalar su décimo primero y décimo segundo medios de casación reunidos y analizados por su solución, la parte recurrente expone en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de estatuir y con ello actuó en violación a los precedentes constitucionales contenidos en las sentencias TC/0875/24 y TC/0578/17 que describen y establecen las características sobre la falta de estatuir, así como en violación al debido proceso y la tutela judicial efectiva establecido en el artículo 69 de la constitución al no estatuir el tribunal sobre el criterio jurisprudencial establecido en la sentencia núm. SCJ-22-2554 de fecha 26 de agosto de 2022, que definió la acción mixta como… *aquellas que presentan una dualidad, esto es, se estiman personales y reales, ya que persiguen un reclamo contra la persona obligada y a su vez hacen valer un derecho sobre una cosa…*, decisión que señala la parte recurrente fue referida tanto en la instancia introductiva como en el recurso de apelación, y sobre la cual omitieron referirse ambos tribunales de fondo incurriendo en los vicios invocados.

33. Del análisis de los medios propuestos, esta Tercera Sala constata que la parte recurrente parte de la premisa de que los jueces de fondo estaban obligados a motivar expresamente en torno a la jurisprudencia que define la acción mixta, contenida en la sentencia núm. SCJ-22-2554, de fecha 26 de agosto de 2022. Sin embargo, si bien la jurisprudencia de la Suprema Corte

de Justicia contribuye de manera eficaz a la unificación de criterios sobre la correcta aplicación de la ley, no puede soslayarse el principio de independencia judicial, máxime cuando la parte recurrente no ha demostrado de manera eficiente la vinculación de la jurisprudencia señalada con los hechos y el derecho del caso. Tal circunstancia no ha sido demostrada por la parte recurrente, en razón de que éste se ha limitado a invocar criterios conceptuales relativos a las demandas mixtas, sin acreditar eficientemente su pertinencia en relación con la controversia sometida en contraste con los criterios establecido por la corte en su sentencia.

34. En el presente caso además, no se verifica violación al artículo 69 de la Constitución ni a los precedentes constitucionales sobre la falta de estatuir, cuando del estudio de la sentencia impugnada no se comprueba que la parte recurrente haya solicitado sobre la jurisprudencia descrita pedimentos concretos de manera pública y contradictoria, más bien lo que ha señalado la parte recurrente en su memorial corresponde a un argumento complementario para sostener la tesis de su defensa, lo que no origina un deber de pronunciamiento obligatorio ni autónomo frente a los jueces de fondo; que en ese sentido, esta Tercera Sala considera que los medios analizados no tiene justificación jurídica y deben ser desestimados, y con ello procede rechazar el presente recurso de casación.

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

35. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54, de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

VIII. 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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Florentino, Roberto, [redacted], Flora, Juana María, todos de apellidos [redacted], y [redacted], actuando en calidad de herederos de [redacted] o [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00563 de fecha 15 de noviembre de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: [redacted]89
Solicitud núm.: 2025-R0142029
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Construcciones Diversas, SA. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., [redacted] 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.

Kr.