REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1390794
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Ayuntamiento del Distrito Municipal de Amina y comparte
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-0635
[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 Ramón 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 **31 de marzo de 2026**, año 183° de la Independencia y año 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0405-2025-SSEN-00381, de fecha 14 de abril de 2025, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valverde, en atribuciones contencioso administrativa, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1390794
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Ayuntamiento del Distrito Municipal de Amina y comparte
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 30 de diciembre de 2025, vía 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 el Ayuntamiento del Distrito Municipal de Amina, representado por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 22 de enero de 2026, vía portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido el Lcdo. [redacted].

3. En el expediente existe constancia de que el secretario general de la Suprema Corte de Justicia reconoce haber dado cumplimiento a las disposiciones del artículo 26 de la Ley núm. 2-23, relativas a la comunicación del presente recurso al Procurador General de la República a los fines de que emita su dictamen.

II. Antecedentes

4. Con motivo de un recurso contencioso administrativo en ejecución de contrato, cobro de valores, responsabilidad patrimonial del Estado y fijación de astreinte, interpuesto por [redacted] contra

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1390794
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Ayuntamiento del Distrito Municipal de Amina y comparte
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

Ayuntamiento del Distrito Municipal de Amina y su director [redacted], la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valverde, dictó la sentencia núm. 0405-2025-SSEN-00381, de fecha 14 de abril de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto a la forma, declara bueno y válido el presente Recurso Recurso Contencioso y Administrativo (Demanda en Ejecución de Contrato, Cobro de Valores, Responsabilidad Patrimonial del Estado y de sus Funcionarios y Fijación de Astreinte), interpuesta por la Licenciada [redacted], en representación del señor [redacted], en contra de la Junta Distrital del Distrito Municipal de Amina y [redacted]. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, Declara la incompetencia del tribunal por existir Acuerdo de Arbitraje en los ordinales decimoquinto de todos los contratos de servicios profesionales especializados, de los cuales se reclama el pago o ejecución, en aplicación de los artículos 10 y 12 de la ley No. 489-08 sobre Arbitraje Comercial, del 30 de diciembre de 2008, y en tal sentido declinar el caso por ante la Jurisdicción Arbitral, "Consejo de Conciliación y Arbitraje, de la Cámara de Comercio y Producción de Valverde, como se indica en las fundamentaciones de la presente decisión. TERCERO: Difiere las costas de procedimiento, sea decidida ante la vía enviada" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Desnaturalización y errónea interpretación de las convenciones de las partes contratantes (recurrente y recurrida), así

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1390794
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Ayuntamiento del Distrito Municipal de Amina y comparte
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

como violación de las reglas de orden público de la competencia y violación al artículo 10 de la Ley 489-08 sobre arbitraje" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Rafael Vásquez Goico**

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 inadmisibilidad del recurso por extemporáneo

7. Por el orden procesal dispuesto por el artículo 44 y siguientes de la Ley núm. 834 de 1978, es preciso ponderar en primer lugar, el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida Ayuntamiento del Distrito Municipal de Amina, ya que la sentencia fue entregada al hoy recurrente a través de su abogada constituida, Lcda. [redacted], en fecha 14 de abril de 2025, a solicitud realizada el 3 de abril de 2025. Posteriormente, fue comunicada nuevamente el 21 de agosto de 2025 al nuevo abogado apoderado, Lcdo. [redacted], también a requerimiento de este, mediante instancia de fecha 16 de agosto de 2025. Por tanto, el recurso de casación fue interpuesto fuera del plazo legal de 20 días

hábiles. Si se computa desde la primera entrega, el 14 de abril de 2025, fue elevado 181 días hábiles después; y aun tomando como punto de partida la segunda comunicación, del 21 de agosto de 2025, transcurrieron 91 días hábiles antes de su interposición.

8. Continúa alegando que, en ambas ocasiones la sentencia fue comunicada a abogados debidamente constituidos y apoderados del recurrente, quienes la solicitaron formalmente en nombre de su cliente. En virtud de la presunción legal de mandato que ampara a los abogados, toda notificación o entrega realizada a estos se reputa válida respecto de su representado, salvo prueba en contrario mediante la correspondiente acción en denegación de mandato.

9. Al respecto, el artículo 14 de la Ley núm. 2-23 establece que *El recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto;* asimismo, el párrafo I del indicado artículo indica que el *plazo para recurrir en casación siempre será computado en días hábiles y con aumento en razón de la distancia.*

10. Al respecto, el examen de las piezas depositadas en el expediente se advierte que dichas actuaciones no constituyen notificaciones de sentencia, sino meras solicitudes de expedición de copia certificada, lo cual no produce

los efectos jurídicos que la ley atribuye a la notificación formal. En consecuencia, al no existir constancia de notificación regular de la sentencia impugnada conforme a las exigencias legales, las fechas invocadas por la parte recurrida -14 de abril y 21 de agosto de 2025- no pueden ser tomadas como punto de partida para el cómputo del plazo de casación.

11. Así las cosas, esta corte de casación se encuentra imposibilitada de analizar el cómputo del plazo para la interposición del presente recurso de casación, presumiendo entonces como es de derecho, que el presente recurso fue interpuesto dentro del plazo, conforme con lo previsto en el artículo 14 de la Ley núm. 2-23; en consecuencia, se desestima el medio inadmisión analizado, sin que sea necesario hacerlo figurar en el dispositivo de la presente decisión.

VI. En cuanto al interés casacional

12. La parte recurrente, [redacted] sostiene que su recurso se reviste del interés casacional presunto, pues en el caso, por su propia naturaleza (competencia de los tribunales, no requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa.

13. A partir de lo anteriormente expuesto es menester indicar que *"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 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[1]*''.*

14. En ese tenor, el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre recurso de casación, prevé las presupuestos de admisibilidad del recurso de casación, indicando que este procede contra: *1) Las decisiones definitivas sobre el fondo, dictadas en única o en última instancia, en ocasión de las siguientes materias o asuntos: 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. 2) Las decisiones interlocutorias o definitivas sobre incidentes, dictadas en el curso de los procesos señalados en el numeral anterior, solo serán recurribles en casación de manera independiente si han puesto fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento. En caso contrario, deberán ser recurridas en casación conjuntamente con la decisión que decida el todo de lo principal. 3) En adición a lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo, las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única*

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.

o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional, el cual se determina cuando: a) En la sentencia se haya resuelto en oposición a la doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación. b) En la sentencia se resuelva acerca de puntos y cuestiones sobre las cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre salas de la Corte de Casación. c) Las sentencias que apliquen normas jurídicas sobre las cuales no exista doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación, y esta última justifique la trascendencia de iniciar a crear tal doctrina.

15. 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 2 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.

16. De conformidad con la Ley núm. 2-23, 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, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

17. El primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los integrantes de esta Tercera Sala tendrá efectividad respecto de los recursos de casación interpuestos a partir del 5 de noviembre del año 2023, tal como ocurre en el caso de la especie, pues el recurso de casación fue interpuesto en fecha 30 de diciembre de 2025.

18. En ese sentido se debe entender que cuando el recurrente ha omitido toda referencia al interés casacional, es decir, en el caso de no haber señalado siquiera en cuál de las tres (3) causales previstas respecto de ese instituto apoya sus medios de casación, los mismos deben ser declarados inadmisibles en vista de la imposibilidad de esta Tercera Sala de determinar la existencia o no de dicho nuevo filtro introducido en el procedimiento de casación dominicano.

19. Que la inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional transciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación. Todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

20. Además de las materias que no requieren el filtro de interés casacional según la ley, ciertos vicios relacionados con el derecho a la defensa (artículo 69 de la Constitución) permiten la casación de una sentencia sin necesidad de acreditar el interés casacional objetivo previsto en el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23 cuando revisten seriedad e influyen en la suerte de la decisión de que se trata. Este tipo de vicios entroncan con las normas dirigidas a los jueces para el dictado de la decisión: falta y contradicción de motivos, omisión

de estatuir y de ponderar prueba, desnaturalización de documentos y hechos de la causa y la incongruencia procesal.

21. Adicionalmente, esta jurisdicción es de criterio que está habilitada, en las materias contenciosa administrativa y tributaria, para el diseño de un interés casacional presunto en circunstancias relacionadas a sus específicas particularidades, ello en vista de que, en esos casos, se trata de un recurso de casación contra una sentencia en única instancia, en donde ha sido imposible corregir los yerros que normalmente pueden remediarse con el recurso de apelación.

En cuanto a los medios de casación por violación a reglas que generan inte rés casacional por violación a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales derivados del derecho de defensa previsto en el artículo 69 de la Constitución.

22. Conviene destacar que estas reglas para el dictado de la sentencia por parte de los jueces y tribunales se relacionan con los deberes funcionales del juez para la emisión de los fallos y tienen una influencia práctica en el proceso de que se trate. Se trata de deberes formales de los jueces cuya ausencia provoca que la sentencia así emitida se considere con defectos en cuanto a su corrección y calidad de la justicia material impartida, tales como la omisión de estatuir, a la falta o errores de motivación.

23. En definitiva, son vicios en la motivación del juez con relación a las cuales no ha habido discusión previa entre las partes, sino que se contraen exclusivamente a una falta perpetrada dicho funcionario, respecto de la que no se puede predicarse que haya forjado doctrina capaz de unificarse mediante la vía de la casación1. A eso se debe que a las decisiones que adolezcan de este tipo de vicio no aplique la figura del interés casacional, pues en definitiva se ha cometido una violación al derecho fundamental a la defensa previsto en el artículo 69 de la Constitución.

24. **Debe entenderse que la violación de estas reglas dirigidas al juez para el dictado de las decisiones judiciales deriva del derecho fundamental a la defensa como integrante del derecho a la tutela judicial efectiva y deben s er sancionadas en casación sin el examen del interés casacional cuando inf luyan en la suerte del proceso.**

25. En la especie, tras la lectura del memorial de casación de la parte recurrente [redacted] se advierte en el desarrollo de su único medio de casación propuesto propone alegatos fundados en una *desnaturalización y errónea interpretación de las convenciones de las partes contratantes (recurrente y recurrida), así como violación de las reglas de orden público de la competencia y violación al artículo 10 de la Ley 489-08 sobre arbitraje*, vicio que accede dentro de las normas requeridas para el dictado de la

decisión y, por consiguiente, no resulta indispensable una justificación pormenorizada del recurrente dado que, envuelve un interés casacional presunto.

26. Para apuntalar el único medio de casación, la parte recurrente aduce, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización al interpretar incorrectamente el artículo décimo quinto de varios contratos de servicios profesionales fechas 7 y 17 de abril de 2021, 2 de febrero y 13 de mayo de 2022, todas con firmas legalizadas por el Lcdo. [redacted], Notario Público de los del número pata el municipio de Mao, que dispone: "Decimoquinto. Elección de domicilio. Para todos los fines referentes al presente contrato, el tribunal competente lo es Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Valverde, en caso de litis o diferencias sobre la validez del mismo, previo agotamiento del arbitraje. Asimismo, las partes acuerdan mutuamente elegir como domicilio el referido tribunal, para lo atinente a las ejecutorias del presente contrato".

27. Continúa alegando que, el tribunal erró al momento de interpretar la convención, ya que el contrato expresa claramente que, para todos los fines referentes al contrato, el tribunal competente es la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Valverde, mientras que más adelante sigue diciendo, que las partes acuerdan mutuamente elegir como domicilio

el referido tribunal, para lo atinente a las ejecutorias del presente contrato; es decir, que la competencia del tribunal *a quo* ni debía ser un punto controvertido, ya que está expresamente convenido por las partes en la competencia de la sede judicial.

28. Manifiesta además que, el tribunal *a quo* al conocer el recurso contencioso y dictar la sentencia incurre en una violación a reglas de orden público de competencia, toda vez que no se percató de que el recurso contencioso administrativo municipal, también incluía, además del aspecto del incumplimiento contractual, una demanda en responsabilidad patrimonial del Estado, lo cual en modo alguno puede ser conocida mediante el arbitraje, desconociendo reglas básicas y de orden público de la competencia judicial.

29. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo,* expuso los motivos que se transcriben a continuación:

"PONDERACIÓN DEL CASO … 14. Que aún las partes en el presente proceso fundamentan en el contrato la vía contencioso-administativo ante el Tribunal Civil y Comercial Valverde, no menos cierto es que en su convenio por el cual se rige la presente demanda han indicado que previo ante cualquier incumplimiento de los contratos convenido se acogían al arbitraje previo según su el artículo decimoquinto del mismo, como lo ha indicado la parte demandada. 15. Que la parte demandante no ha demostrado agotará la vía del arbitraje previo lo cual previamente estableció para lo convenido, por lo que se dan las fundamentaciones invocadas por el demandado y en

consecuencia Declara la incompetencia del tribunal por existir Acuerdo de Arbitraje en los ordinales decimoquinto de todos los contratos de servicios profesionales especializados, de los cuales se reclama el pago o ejecución, en aplicación de los artículos 10 y 12 de la ley No. 489-08 sobre Arbitraje Comercial, de fecha 30 de diciembre de 2008. Y en tal sentido declina el caso por ante la jurisdicción arbitral, ante el "Consejo de Conciliación y Arbitraje, de la Cámara de Comercio y Producción de Valverde (…)" (sic).

30. *El control de la desnaturalización permite a la corte de casación, que en principio no juzga los documentos sino los fallos, proceder, además de analizar los motivos de éstos para determinar si los jueces que lo dictaron aplicaron correctamente la ley, al examen directo de la pieza cuya desnaturalización se alega, para verificar su claridad y su incompatibilidad con el sentido que el juez del fondo le ha ofrecido*[3].

31. Respecto de la desnaturalización como medio de casación esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha sostenido el criterio de que para que exista, *es necesario que los jueces den un sentido … a dichos hechos … distinto al que realmente tienen…*[4].

32. El análisis del recurso contencioso administrativo -depositado en ocasión del presente recurso de casación- pone de manifiesto que el tribunal *a quo* se encontraba apoderado de una demanda en ejecución de contrato, cobro de valores, responsabilidad patrimonial del Estado y solicitud de astreine, por medio de la cual el señor [redacted] pretendía de manera

principal que se condene a la parte ahora recurrida al pago de la suma de RD$813,092.82, por concepto de pago por servicios profesionales especializados por la construcción de obras de infraestructuras, estipuladas en los contratos suscritos entre dicho señor, la Junta Distrital del Distrito Municipal de Amina y el señor [redacted]; asimismo que se ordenara que la suma acordada como condenación por deuda, sea indexada considerando las fechas en que se generó cada obligación, la condena solidaria por la suma de RD$5,000,000.00, un 2% de interés mensual y el pago de RD$20,000.00 por cada día de retardo en la ejecución de la decisión.

33. Partiendo de tal apoderamiento se advierte que el tribunal *a quo,* para declararse incompetente, determinó que, aunque las partes fundamentaron su demanda en la vía contencioso-administrativa ante el Tribunal Civil y Comercial de Valverde, en los contratos suscritos pactaron, en su artículo decimoquinto, que cualquier incumplimiento sería sometido previamente a arbitraje. Concluyendo que la parte demandante no demostró haber agotado dicha vía arbitral, previamente convenida, por tanto, declaró su incompetencia por existir un acuerdo de arbitraje contenido en los contratos de servicios profesionales especializados cuyo pago o ejecución se reclama y en aplicación de los artículos 10 y 12 de la Ley núm. 489-08 sobre Arbitraje

Comercial, el tribunal declinó el conocimiento del caso ante la jurisdicción arbitral, específicamente ante el Consejo de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de Valverde.

34. Debe indicarse que en la especie se trata de una demanda en ejecución de contrato, cobro de valores, responsabilidad patrimonial del Estado y fijación de astreinte, fundamentada según alega la parte recurrente en casación, que entre abril de 2021 y mayo de 2022 suscribió varios contratos de servicios profesionales especializados con la Junta Distrital del Distrito Municipal de Amina, representada por su director [redacted] y en fecha 4 de mayo de 2023, la Junta Distrital reconoció la deuda derivada de las obras de infraestructura ejecutadas y recibidas conforme a dichos contratos, estableciendo un monto adeudado de RD$813,095.82 por concepto de pago pendiente; sin embargo ante el incumplimiento de pago, el 21 de julio de 2023 intimó formalmente a la Junta Distrital para que en un plazo de tres días realizara el pago correspondiente; sin embargo, la parte demandada no honró la obligación.

35. En ese sentido, en el expediente abierto ante esta Corte de Casación constan los contratos de servicios profesionales especializados cuya valoración ha sido cuestionada por el recurrente -depositado igualmente ante los jueces del fondo-. Al examinar la cláusula decimoquinta, se advierte que

se estipuló lo siguiente: *Elección de domicilio. Para todos los fines referentes al presente contrato, el tribunal competente lo es Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Valverde, en caso de litis o diferencias sobre la validez del mismo, previo agotamiento del arbitraje. Asimismo, las partes acuerdan mutuamente elegir como domicilio el referido tribunal, para lo atinente a las ejecutorias del presente contrato.*

36. Contrario a lo argumentado por el tribunal *a quo,* de la interpretación de la referida cláusula se colige que el sometimiento a arbitraje fue pactado de manera limitada y específica, circunscribiéndose exclusivamente a los casos de litis o diferencias sobre la validez del contrato, no así a toda controversia derivada de su ejecución o incumplimiento. Por tanto, el recurso contencioso administrativo municipal no versaba sobre la validez de los contratos suscrito entre las partes, sino sobre su ejecución, cobro de valores alegadamente adeudados, responsabilidad patrimonial y fijación de astreinte, pretensiones que, conforme a lo pactado, no quedaron sujetas a un previo arbitraje.

37. Por lo que, al declarar su incompetencia, el tribunal *a quo* amplió el alcance del convenio arbitral más allá de lo pactado, desnaturalizando su contenido y aplicando erróneamente el artículo 12 de la Ley núm. 489-08. En consecuencia, el tribunal *a quo* incurrió en los vicios aquí denunciados, puesto que se observa una desnaturalización de los hechos y documentos, así como

de las pretensiones de la parte recurrente, por lo que procede acoger el presente recurso y por vía de consecuencia casar con envío la sentencia impugnada.

38. De conformidad con lo previsto en el artículo 36, párrafo VII, de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Procedimiento de Casación, *cuando la sentencia fuere casada por causa de incompetencia, la Corte de Casación dispondrá el envío del asunto por ante el tribunal que declare ser el competente, aun no fuere del mismo grado o categoría del que dictó la decisión casada.*

39. En virtud del principio de libre acceso a la justicia previsto en el artículo 69.1 de la Constitución, en las materias contencioso administrativo y contencioso tributarias no habrá condenación es costas.

VII. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

ÚNICO: CASA la sentencia núm. 0405-2025-SSEN-00381, de fecha 14 de abril de 2025, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R1390794
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Ayuntamiento del Distrito Municipal de Amina y comparte
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

Instancia del Distrito Judicial de Valverde, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones.

Firmado: Manuel Ramón 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.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-0628

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de marzo 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] y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00369, de fecha 19 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

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 26 de septiembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Dres. Carlos Ml. [redacted], y los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 22 de octubre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcda. [redacted] y Dr. [redacted].

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida el Banco de Reservas de la República Dominicana, que no ha depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en resolución de promesa de venta, ejecución de venta definitiva y transferencia, incoada por

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted] y [redacted], contra [redacted] y el Banco de Reservas de la República Dominicana, con relación a la parcela núm. 33-Ref.-1, distrito catastral núm. 4, municipio San Juan de la Maguana, provincia San Juan, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana dictó la sentencia núm. [redacted]1, de fecha 12 de octubre de 2023, que declaró, de oficio, la incompetencia de este tribunal en razón de la materia y ordenó a la secretaria remitir el expediente a la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan, por ser la jurisdicción competente.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00369, de fecha 19 de agosto de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], por intermedio de sus abogados apoderados, en contra de la sentencia núm. [redacted]1 de fecha 12 de octubre del año 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana, por haber sido interpuesto conforme a la ley. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, Acoge el referido recurso de apelación y, en consecuencia,

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Revoca sentencia núm. [redacted]1 de fecha 12 de octubre del año 2023, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana**.** **TERCERO:** Declara la competencia de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, para conocer de la demanda en resolución de promesa de venta y ejecución de transferencia, realizada por los señores [redacted] y [redacted], en atención a los motivos de esta sentencia**.** **CUARTO**: Actuando por propia autoridad, rechaza a litis sobre derechos registrados en solicitud de resolución de promesa de venta y ejecución de transferencia, realizada por los señores [redacted] y [redacted], en atención a los motivos de esta sentencia**.** **QUINTO:** Acoge la solicitud reconvencional presentada por el señor [redacted] y ordena al Registro de Títulos de San Juan de la Maguana realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar el certificado de título núm. 7739, que ampara el derecho de propiedad de Banco de Reservas de la República Dominicana, en relación con la parcela núm. 33-Reformada-1 del Distrito Catastral núm. 4 de San Juan de la Maguana. b) Inscribir el derecho de propiedad de la parcela núm. núm. 33-Reformada-1 del Distrito Catastral núm. 4 de San Juan de la Maguana, a favor de los señores [redacted], [redacted] y [redacted], ..., en virtud del contrato de venta de fecha 19 de octubre del año 2005, legalizadas las firmas por el Lic. [redacted], notario público de los del número para el Distrito Nacional. Expedir el correspondiente duplicado del certificado de títulos que ampare el derecho de propiedad inscrito**.** **SEXTO:** Compensa las costas del procedimiento" (sic).

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Infracción a la norma jurídica: artículo 1134, 1184 y 1315 del Código Civil, violación al debido proceso y la tutela judicial efectiva artículo 69 de la Constitución dominicana, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, falta de motivos. **Segundo medio**: Errónea aplicación de una norma jurídica: falta de ponderación o valoración de los documentos depositados, desnaturalización de los documentos presentados, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. **Tercer medio**: Desnaturalización de los documentos" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

7. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154, numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida

8. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida Banco de Reservas de la República Dominicana, [1]artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023[2].

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 1349-2025 de fecha 29 de septiembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte correcurrida más arriba indicada; que, en ese sentido, esta Tercera Sala observa el traslado realizado a la en la calle Independencia núm. 17, Santo Domingo, donde el ministerial indica es el domicilio de la referida entidad bancaria, el cual fue recibido por [redacted], en calidad de gestor de negocios del recurrido.

[2] 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.

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

10. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, y, hasta el momento la parte correcurrida Banco de Reservas de la República Dominicana no ha realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararlas en defecto, 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 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.

12. 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*

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional[3].

13. 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*[4].

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

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 decisión que decide en primer orden 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

15. Apunta la parte recurrente en sus medios de casación, reunidos en razón de la solución que dará esta Tercera Sala al presente caso, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de motivos al momento de realizar la valoración de las pruebas que fueron presentadas donde se reconoce que los recibos de pago del inmueble en litis fueron realizados efectivamente por [redacted] y [redacted] y en donde [redacted], co-comprador no realizó un solo pago de lo estipulado en el contrato de promesa de venta, incurriendo el tribunal en violación a los artículos 1134, 1184 y 1315 del Código Civil, en donde uno de los coobligados no cumplió con su promesa de pago, y en donde la ley especifica que la parte arbitra de precisar el cumplimiento de la obligación o la resolución mediante rescisión, siendo dicha situación probada por lo que

en el presente caso se configura la violación al debido proceso, la tutela judicial efectiva, así como la falta de motivos señalada.

16. Sigue señalando la parte recurrente, que el tribunal *a quo* no valoró los documentos que figuran en el expediente tales como: copia del contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha 5 de octubre del 2005, legalizado por [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, entre otros documentos descritos en su memorial, señalando que el tribunal de alzada reconoce a [redacted] como copropietario con una participación de un 33.3%, cuando ha sido dicha participación la que ha sido impugnada por la falta de pago realizado por [redacted]; que, asimismo expone la parte recurrente que el tribunal *a quo* desnaturalizó el contrato de promesa de compraventa arriba señalado, ya que en su página 4, párrafo III, de los artículos 3 y 4 , estaba sujeta a que una vez cumplida con las obligaciones (pago total del precio) se realizaría otro contrato denominado venta definitiva para la transferencia del inmueble, manifestaciones que fueron desconocidas por los jueces de la corte, por lo que el tribuna incurrió en el vicio de desnaturalización de documentos.

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

17. En esas atenciones, es preciso indicar que por la solución que de oficio adoptará esta Sala, resulta innecesario valorar los argumentos expuestos por la parte recurrente.

18. En ese orden, esta Tercera Sala procederá, en primer orden, a la valoración de los motivos decisorios que sirvieron de soporte para revocar la sentencia de primer grado que declaró, de oficio, la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria, lo cual 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 [redacted] y [redacted] apoderaron al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana de una litis sobre derechos registrados en solicitud de demanda en resolución de promesa de venta, ejecución de venta definitiva y transferencia en relación con parcela núm. 33-Reformada-1, Distrito Catastral núm. 4, municipio San Juan de la Maguana, en la que concluyeron solicitando lo siguiente:

…Primero: declarar buena y valida en cuanto a la forma la presente demanda en resolución de promesa de venta, ejecución de venta definitiva y transferencia por haberse realizado de conformidad a lo establecido en la ley. Segundo: En cuanto al fondo acoger la presente demanda en resolución de promesa de venta, ejecución de venta definitiva y transferencia, por los motivos expuestos en el presente escrito, y en consecuencia ordenar lo siguiente: 1.- Rescindir la promesa de venta de fecha diez y nueve (19), de octubre del año dos mil cinco (2005), en lo referente al señor Jeuri

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted], *quien no cumplió con su obligación de pago; 2.- Ordenar al banco de Reservas de la Republica Dominicana, la realización de un contrato de venta definitivo en favor de los señores* [redacted] *y* [redacted], *sobre el inmueble Parcela 33-Reformada-1, del Distrito Catastral No.4, del Municipio de San Juan de la Maguana, con una extensión superficial de 18,865.80 metros cuadrados, por ser estas las personas que compraron o pagaron en su totalidad el precio de venta estipulado y 3.- Ordenar al Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, una vez realizada la venta y pago de los impuestos la expedición del Certificado de Títulos en favor de los señores* [redacted] *y* [redacted]*…;(sic);* que por su parte la parte recurrida, concluyó como sigue: *Primero: Declarar buena y valida en cuando a la forma, la Demanda Reconvencional, interpuesta por el Sr.* [redacted], *en contra de los Sres.* [redacted] *y* [redacted], *por haberse hecho de conformidad a la norma que rige la materia. Segundo: En cuanto al fondo, ordenar al Banco de Reservas de la República Dominicana, la ejecución de la Venta Definitiva de: La porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela No.33-Reformada-1 del Distrito Catastral No. 4 del Municipio de San Juan de la Maguana, con una extensión superficial de 1HA., 88 AS., 65.8 CAS., con todas sus mejoras dependencias y anexidades, limitada al Norte:- P. No. 33-Reform-resto; al este: camino, P. No. 33 Reform (Resto); y al Oeste:- Carretera Sánchez, a favor de los Sres.* [redacted], [redacted] *y* [redacted], *por haberse demostrado el pago definitivo de la compra de dicho inmueble. En consecuencias, ordenar al Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, previo pago de los correspondientes impuestos, expedir un nuevo Certificado de título a favor de los adquirientes: Sres.* [redacted], [redacted] *y* [redacted]. *Tercero: Condenar a los Sres.* [redacted] *y* [redacted], *al pago de una indemnización de dos millones de pesos dominicanos (RD$2,000,000.00), como justa reparación a los daños y perjuicios morales sufridos por el demandante con su acción deliberadamente censurable y con intención de dañar…. (sic)*

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

19. El Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana dictó la sentencia [redacted]1 de fecha 12 de octubre de 2023, mediante la cual declaró la incompetencia, de oficio, de la jurisdicción inmobiliaria, y declinó la referida demanda por ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan, por tratarse el pedimento principal del apoderamiento de un asunto de índole personal que escapa a la competencia de la jurisdicción inmobiliaria; que no conforme con la decisión precitada, [redacted] y [redacted] interpusieron recurso de apelación contra la sentencia de primer grado arriba descrita, por tratarse de una demanda en resolución de promesa de venta en donde los recurrentes cumplieron con las condiciones de pago solo bastando la determinación de la resolución por el incumplidor [redacted] con el propósito de que el Banco de Reservas proceda a realizar la venta definitiva a favor de [redacted] y [redacted] y sea ejecutada por ante el Registro de Títulos, por lo que en el presente caso hay derechos por registrar. En ese orden y en virtud de la acción recursiva señalada, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia núm. 0031-TST2025-S-00369 de fecha 19 de agosto

de 2025, cuyo resultado consta más arriba transcrito y que es el objeto del presente recurso de casación.

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

"11. La controversia en este caso radica en que, por un lado, los señores [redacted] y [redacted] afirman que pagaron ellos solos el precio del inmueble, mientras que el señor [redacted] sostiene que pagó el precio, que otorgo parte de su patrimonio a sus hermanos, y que estos, de mala fe, hicieron que el banco expidiera los recibos de pago solo a nombre de ellos ([redacted] y [redacted]) excluyéndolo de los recibos. … **13.** Este tribunal entiende que, contrario a lo expuesto por el tribunal de primer grado, la Jurisdicción Inmobiliaria si tiene competencia para el conocimiento del presente asunto. En primer lugar, debemos establecer que las disposiciones del artículo 3 de la ley 108-05 sobre registro inmobiliario, que indica que 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 ley. Esas disposiciones, la única limitación que otorgan a la competencia de esta jurisdicción, cuando se trate de inmuebles registrados, se refieren al conocimiento de embargos inmobiliarios, los cuales son competencia exclusiva de los tribunales ordinarios. Por ello, los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria pueden conocer de una demanda en transferencia y, además, pueden interpretar el contrato en toda su extensión, cuando dicha interpretación sea necesaria para efectos de ejecución registral. En el contexto de la ejecución registral, el objetivo es determinar la regularidad de la operación que se realiza sobre el inmueble, sin importar si

las obligaciones a interpretar tienen origen personal, siempre y cuando persigan la inscripción, modificación o cancelación de derechos reales registrados. **14.** Argumentar lo contrario, desde este razonamiento, sería limitar la función jurisdiccional de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, a un simple proceso de verificación formal, reduciéndola a la calificación registral propia de un registrador de título. Esta visión de la función jurisdiccional de los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria es incompatible con el concepto de "función judicial" dispuesto en el artículo 149, párrafo I de la Constitución dominicana. Juzgar implica determinar algo, administrar el derecho, entender el contexto y establecer relaciones entre conceptos, dentro de los límites establecidos en la ley. Si observamos la competencia de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, su límite son los inmuebles registrados, con las excepciones establecidas puntualmente en la legislación. Por lo tanto, si lo que se está juzgando es una transferencia de un inmueble registrado, los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria son competentes para conocerla en su totalidad y determinar, juzgando, si las obligaciones que se tenían que cumplir para hacerla efectiva se han realizado o no." (sic).

21. Sigue señalando el tribunal a quo en sus motivaciones que:

"**…15.** Añadimos que el criterio que niega la posibilidad de que el Juez de la Jurisdicción Inmobiliaria interprete un contrato, es propio de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, especialista en derecho civil y comercial; sin embargo, la Tercera Sala del mismo órgano jurisdiccional, que es la especialista en derecho inmobiliario, ha dicho que el juez de la jurisdicción inmobiliaria tiene la facultad de interpretar un contrato en ciertos casos, pero esta interpretación está limitada a situaciones en las que el objeto de la demanda afecta un derecho real registrado. Es decir, si el contrato en cuestión tiene como objetivo la ejecución registral, como la inscripción, cancelación o modificación de un derecho real inmobiliario ya registrado, entonces sí corresponde al juez inmobiliario interpretarlo y pronunciarse

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

sobre su validez y efectos.**16.** La misma decisión de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que hemos citado en el párrafo anterior, indica cuándo no es posible que el juez de la Jurisdicción Inmobiliaria se entienda con la interpretación de un contrato. Se especifica que si la demanda se enfoca en la inejecución o en cuestiones eminentemente personales (como el pago de sumas de dinero derivadas del contrato), el juez de la jurisdicción inmobiliaria no tendría competencia. En esos casos, la interpretación y ejecución del contrato correspondería a la jurisdicción civil ordinaria, que es la encargada de evaluar y decidir sobre las obligaciones personales y contractuales en toda su extensión. Pero, en el caso específico de la ejecución registral, el juez puede analizar el contenido del contrato para determinar si cumple con los requisitos y principios establecidos por la Ley de Registro Inmobiliario y otras normas aplicables, ya que esto impacta directamente en el sistema registral, que es de su competencia exclusiva. Por ejemplo, cuando se busca la nulidad de un contrato de venta registrado, el juez inmobiliario tiene competencia, ya que la decisión afectará el estado del registro inmobiliario. **17.** Aplicando lo anterior al presente caso, la demanda no persigue la ejecución de obligaciones personales, sino de un derecho real: la transferencia registral del inmueble. Se solicita, además, excluir al señor [redacted] de dicho registro, pues—según los recurrentes—no contribuyó al pago del precio. Aunque en la demanda se menciona la nulidad parcial del contrato respecto de [redacted], el tribunal, amparado en el principio *iura novit curia*, interpreta la verdadera pretensión de las partes: que la parcela se inscriba exclusivamente a nombre de quienes alegan haber cancelaron el total del precio. Cabe subrayar que no existe controversia sobre el pago: éste está debidamente acreditado y el Banco vendedor está dispuesto a transferir. Por tanto, la cuestión central es determinar a quién corresponde la inscripción registral. En este escenario, y conforme a la jurisprudencia citada, los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son competentes para resolver esta cuestión y decidir a favor de

quién debe realizarse la inscripción definitiva. **18.** Se añade a todo lo anterior que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia estableció que la existencia de una acción mixta —que combina pretensiones reales y personales— no excluye la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer de los aspectos reales ligados al registro4. En el presente caso, la pretensión principal es la transferencia registral del inmueble a favor de los señores [redacted] y [redacted], excluyendo al señor [redacted] —una ejecución de derecho real inscrito. Aunque se discuten cuestiones contractuales accesorias, ello no merma la facultad de los jueces de Tierras para intervenir en la ejecución registral. En consecuencia, la acción debe ser entendida como mixta, y la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria confirmada para resolver la titularidad registral, tal como lo autoriza la jurisprudencia citada. **19.** Por todas estas razones este tribunal decide revocar la sentencia recurrida. Y en virtud de las disposiciones del artículo 7 de la ley 8345, decidir el fondo del asunto" (sic).

22. La Ley 2-23 en su artículo 36, párrafo VIII, establece lo siguiente: *Con la finalidad de impedir el desarrollo de una jurisprudencia ilegal, por la indiferencia o la negligencia de las partes, la Corte de Casación puede, excepcionalmente, casar la decisión atacada supliendo de oficio un medio de puro derecho, siempre que se trate de vicios que afecten o trastornen las normas de orden público establecidas en el ordenamiento jurídico, tal como: las reglas de organización judicial, las reglas de competencia y las reglas relativas a la interposición de los recursos.*

23. En virtud de la norma aplicable, la valoración los hechos y de los criterios que fundamentan la litis y la sentencia impugnada arriba establecidas,

permite a esta Sala comprobar que, a diferencia de lo señalado por el tribunal *a quo,* el eje central de la controversia gira en torno a un incumplimiento de una obligación contractual por falta de pago de uno de los codeudores. En ese contexto, y atendiendo a los motivos 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 se constata—como ya había sido advertido—que las pretensiones de la parte recurrente se orientan, principalmente, a obtener la resolución del contrato de promesa de venta de fecha 19 de octubre de 2025, suscrito entre [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de compradores, y el Banco de Reservas de la República Dominicana.

24. Asimismo, solicita que se ordene al Banco de Reservas la ejecución del contrato definitivo pactado, esta vez únicamente a nombre de [redacted] y [redacted], y su posterior registro ante el Registrador de Títulos, previo al cumplimiento de las condiciones estipuladas y al pago de los tributos correspondientes. Tal pretensión, en principio, podría situar 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 cuya tutela se solicita ante la jurisdicción

inmobiliaria se encuentra estrechamente vinculada a la determinación de las obligaciones contractuales pactadas entre las partes. En tal sentido, resulta evidente que, para ponderar y establecer las consecuencias jurídicas pertinentes, los jueces inmobiliarios tendrían que examinar, en primer término, las condiciones contractuales convenidas, lo que implica evaluar situaciones de naturaleza estrictamente personal, cuya competencia corresponde de manera exclusiva a los tribunales civiles. Ello no supone restringir la labor de los jueces de la jurisdicción inmobiliaria, sino garantizar que el juez natural pueda conocer del asunto con amplitud y eficacia.

25. En ese orden de ideas, si bien el tribunal *a quo* sostiene que las partes pretenden de manera principal la transferencia registral del inmueble —lo que podría configurar una acción de naturaleza mixta y, por ende, dentro de su competencia—, lo cierto es que, como se ha indicado, la determinación del derecho cuyo reconocimiento se persigue descansa medularmente en la comprobación de obligaciones contractuales, particularmente el pago del precio convenido. Sobre este punto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido un criterio claro al señalar 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[5]*…*; Por lo que, cuando el aspecto principal no procura una contestación a un derecho registral sino que se procura en un primer orden la verificación de un alegado incumplimiento en la obligación de pago dicha acción es de carácter puramente personal, propia de la jurisdicción ordinaria civil.

26. Esta distinción ha sido establecida en ocasiones anteriores ante esta corte de casación, en donde en un caso de demanda de resolución de contrato, reivindicación de inmuebles y reparación de dados 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 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*

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

ordinario[6]… 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.

27. 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.

28. Sobre la base de todo lo precedentemente expuesto, esta Tercera Sala procede, de oficio, a casar la sentencia hoy impugnada, por incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para decidir este asunto.,

29. De acuerdo con lo previsto en el artículo 36 párrafo VII de la Ley núm. 2-23, *cuando la sentencia fuere casada por causa de incompetencia, la Corte de Casación dispondrá el envío del asunto por ante el tribunal que declare ser el*

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

competente, aun no fuere del mismo grado o categoría del que dictó la decisión casada.

30. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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: CASA, en razón de la competencia, la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00369, de fecha 19 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: 0320-20-00066
Solicitud núm.: 2025-R1030575
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SEGUNDO: ENVÍA el asunto ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan, como tribunal competente, para su conocimiento.

TERCERO: COMPENSA las costas del 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.

Kr.