REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0337-21-00257
Solicitud núm.: 2025-R0778669
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-0797
[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 **17 de abril de 2026**, años 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 202500125, de fecha 27 de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0337-21-00257
Solicitud núm.: 2025-R0778669
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 28 de julio de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], [redacted] y Leister E. Alcántara, actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la Oficina de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, representada por la registradora de títulos [redacted], mediante memorial depositado en fecha 19 de agosto de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 28 de agosto de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

Exp. núm.: 0337-21-00257
Solicitud núm.: 2025-R0778669
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

4. En este recurso de casación figura como parte correcurrida la sociedad comercial Metro Country Club, SA., la cual no ha depositado memorial de defensa.

5. Mediante dictamen de fecha 19 de noviembre 2025, suscrito por la Lcda. Fadulia [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede dejar al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en restitución de inscripción de hipoteca judicial provisional, incoada por [redacted], con relación a la parcela núm. 35-B-2-Ref.-[redacted]-4368, municipio San [redacted], provincia San Pedro de Macorís, contra [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 202400075, de fecha 18 de marzo de 2024, que declaró, de oficio, la incompetencia del tribunal para conocer la litis en razón de la materia.

7. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la

Exp. núm.: 0337-21-00257
Solicitud núm.: 2025-R0778669
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

sentencia núm. 202500125, de fecha 27 de mayo de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: acoge el recurso de aplicación interpuesto por el señor [redacted], mediante instancia suscrita por sus abogados, Licdos. [redacted] y [redacted] y depositada en fecha 15 de julio de 2024, en contra de la sentencia núm. 202400075, dictada en fecha 18 de marzo de 2024, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en relación con la parcela 35-B-2-Ref.-[redacted]-4368 del distrito catastral núm. 6/1 del municipio Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís. **SEGUNDO:** en virtud de lo anterior y actuando por propia autoridad y contrario criterio, revoca en todas sus partes la indicada sentencia, cuyo dispositivo se transcribe en el cuerpo de la presente decisión y, ejerciendo la facultad de avocación que le confiere la ley a esta corte, acoge la litis original sobre derechos registrados en restitución de inscripción de hipoteca judicial incoada en fecha 15 de junio de 2021, por el señor [redacted], en contra del señor [redacted], la entidad Metro Country Club, S. A., y la señora [redacted], en calidad de Registradora de Títulos de San Pedro de Macorís, en relación con el inmueble indicado en el ordinal anterior y, en tal virtud, ordena al(a la) Registrador(a) de Títulos de San Pedro de Macorís ejecutar la actuación registral siguiente: Restituir, con todo su valor y efectos jurídicos, la inscripción de hipoteca judicial inscrita con el núm. 400367298, a favor del señor [redacted], de nacionalidad norteamericana, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 455805300, domiciliado en Puerto Rico, sobre la parcela 355-B-2-Ref-405-005-4365-4368 del distrito catastral núm. 6/2 del municipio de San [redacted], provincia San Pedro de Macorís, por la suma de US$285,300.00. El derecho tiene su origen en el documento a esta corte, acoge la litis original sobre derechos registrados en restitución de inscripción de hipoteca judicial

incoada en fecha 15 de junio de 2021, por el señor [redacted], en contra del señor [redacted], la entidad Metro Country Club, S. A., y la señora [redacted], en calidad de Registradora de Títulos de San Pedro de Macorís, en relación con el inmueble indicado en el ordinal anterior y, en tal virtud, ordena al(a la) Registrador(a) de Títulos de San Pedro de Macorís ejecutar la actuación registral siguiente:Restituir, con todo su valor y efectos jurídicos, la inscripción de hipoteca judicial inscrita con el núm. 400367298, a favor del señor [redacted], de nacionalidad norteamericana, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 455805300, [redacted], por la suma de US$285,300.00. El derecho tiene su origen en el documento núm. 026-03-2016-SSEN-0046, de fecha 22 de enero de 2016, sentencia emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional. Inscrita a las 11:54:47 a. m. el 18 de mayo de 2017, asentada en el Libro Registro Complementario núm. 313, Folio núm. 202. **TERCERO:** condena al señor [redacted], la entidad Metro Country Club, S.A. y a la señora [redacted], en calidad de Registradora de Títulos de San Pedro de Macorís, parte recurrida que sucumbe, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de los licenciados [redacted] y [redacted], abogados que hicieron la afirmación correspondiente. **CUARTO:** ordena a la secretaria general de este tribunal superior de tierras que, dentro de los 10 días siguientes al vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del recurso correspondiente y, en ausencia de este, notifique una copia certificada de esta sentencia al(a la) Registrador(a) de Títulos de San Pedro de Macorís, para fines de ejecución y para que cancele la nota preventiva de litis sobre derechos registrados correspondiente, en caso de haber sido inscrita, así como al(a la) Director(a)

Exp. núm.: 0337-21-00257
Solicitud núm.: 2025-R0778669
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, para los fines de lugar. **QUINTO:** ordena igualmente a la secretaria titular de este tribunal superior de tierras que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en las instalaciones de este órgano judicial o por medios digitales oficiales de la jurisdicción inmobiliaria, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación al artículo 54 del Código de Procedimiento Civil en perjuicio del principio de caducidad automática de las hipotecas judiciales provisionales. **Segundo medio:** Violación del artículo 131 del reglamento del registro de títulos desnaturalización de la función calificadora del registrador. **Tercer medio:** Errónea determinación de la competencia, violación del principio del juez natural y de la seguridad jurídica jurisdiccional. **Cuarto medio:** Violación del principio de seguridad jurídica registral y del principio de certeza en los derechos inscritos. **Quinto medio:** Falta o insuficiencia de motivación de la sentencia impugnada y desviación del objeto procesal" (sic).

Exp. núm.: 0337-21-00257
Solicitud núm.: 2025-R0778669
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

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

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida

10. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida sociedad comercial Metro Country Club, SA., conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023[1].

11. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 913-2025 de fecha 1ero de agosto de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil de estrado de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

Exp. núm.: 0337-21-00257
Solicitud núm.: 2025-R0778669
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Departamento Judicial de San Pedro de Macoris, 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 avenida Boulevard, paraje Juan Dolio, municipio Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís, donde el ministerial indica es el domicilio de la entidad Metro Country Cub, SA., el cual fue recibido por [redacted] en calidad de empleado del recurrido.

12. 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 sociedad comercial Metro Country Cub, SA., no han 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. Incidente

En cuanto a la inadmisibilidad por falta de interés casacional

13. La parte correcurrida [redacted] solicita, en su memorial de defensa que se declare la inadmisibilidad del presente recurso, por carecer de interés casacional.

14. Dado que el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, corresponde examinarlo con prioridad, atendiendo a un correcto orden procesal.

15. Respecto a este presupuesto de inadmisibilidad, es preciso destacar 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*[2].

16. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se*

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

Exp. núm.: 0337-21-00257
Solicitud núm.: 2025-R0778669
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

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[3].

17. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[4].

18. Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como las relativas a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de*

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia[5].

19. 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 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. En consecuencia, procede desestimar el medio de inadmisión planeado, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la decisión *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el presente recurso.*

VII. Sobre el recurso de casación

20. Apuntala la parte recurrente en su tercer medio de casación, el cual se examina en primer orden conforme al debido orden procesal, por versar sobre cuestiones relativas a la competencia del tribunal *a quo* y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 41, numeral 10, de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, aduce que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este violó el principio del juez natural, el debido proceso y la

[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

seguridad jurídica jurisdiccional al admitir la acción de restitución derivada de una hipoteca judicial provisional ya extinguida por caducidad legal desconociendo que tal controversia pertenece a la jurisdicción ordinaria civil, ya que no involucra un derecho registrado vigente, de conformidad con criterios jurisprudenciales que establecen que su competencia se activa cuando existe un derecho inscrito vigente o una discusión sobre la situación registral actual del inmueble.

21. 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.

22. 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 la entidad Metro Country Club, SA., suscribieron un contrato de promesa de venta en fecha 3 de mayo de 2006; b) que mediante sentencia civil núm. 026-03-2016 SSEN-0046 de fecha 22 de enero de 2016, dictada por la Segunda Sala de la Corte de Apelación del Distrito

Exp. núm.: 0337-21-00257
Solicitud núm.: 2025-R0778669
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Nacional, se le reconoce un crédito a [redacted], quien procedió a inscribirlo mediante una hipoteca judicial provisional en uno de los inmuebles propiedad del deudor principal entidad Metro Country Club, SA., ante el Registro de Títulos en fecha 18 de mayo de 2017 identificado como parcela 355-B-2-REF-[redacted]-4368, del distrito catastral núm. 6/1, municipio de San [redacted], provincia San Pedro de Macorís; c) por otra parte, el ahora recurrente, [redacted], en fecha 18 de junio de 2019, procedió a inscribir a su favor, mediante pagaré notarial, una hipoteca convencional sobre el mismo inmueble objeto del presente litigio, solicitando igualmente la cancelación de la hipoteca judicial provisional inscrita a favor de [redacted], al amparo de lo dispuesto en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, en razón de haber transcurrido el plazo de tres (3) años sin que dicha hipoteca fuese debidamente renovada; d) posteriormente, [redacted] inició un procedimiento de embargo inmobiliario, del cual tuvo conocimiento [redacted], quien, al constatar que su hipoteca judicial provisional había sido cancelada, procedió, en fecha 9 de junio de 2021, a incoar una litis sobre derechos registrados en restitución de hipoteca judicial provisional ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís. Dicho tribunal dictó la sentencia núm. 20240075, de fecha 18 de

marzo de 2024, mediante la cual declaró de oficio su incompetencia para conocer del asunto; e) no conforme con dicha decisión, [redacted] interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el cual decidió mediante la sentencia núm. 202500125, de fecha 27 de mayo de 2025, acogiendo el recurso, revocando la sentencia de primer grado, declarando la competencia del tribunal y conociendo y acogiendo el fondo de la demanda en restitución de la inscripción de la hipoteca judicial provisional antes indicada, decisión que constituye el objeto del presente recurso.

23. Para fundamentar su competencia tribunal *a quo* estableció, entre otros motivos, los siguientes:

"…**11.-** En tal virtud, el litigio se contrae a determinar lo siguiente: (i) si la jurisdicción inmobiliaria es o no competente para conocer la acción en justicia ejercida por el señor [redacted] (señor [redacted]); (ii)... **13.-** Cuando la competencia se determina tomando en consideración la clase o categoría de tribunal a la cual la ley atribuye la facultad de conocer determinados procesos, en consideración a la naturaleza de estos, estamos hablando de la competencia de atribución o en razón de la materia, llamada "ratione materiae". Cabe destacar que la competencia de atribución es un asunto de rango constitucional, puesto que así lo consagra el párrafo II del artículo 149 de la Constitución dominicana, cuando establece que "los tribunales no ejercerán más funciones que las que les atribuyan la Constitución y las leyes". Además, tanto la doctrina como la jurisprudencia sostienen el criterio pacífico de que la competencia de

atribución es una cuestión de orden público y que, como tal, puede ser invocada de oficio por los jueces, sin incurrir en el vicio de fallar "extra petita"… **14.-** De manera específica, la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, que es una jurisdicción de excepción, en tanto y en cuanto solo conoce de los asuntos que le son atribuidos expresamente por la Ley, está determinada por el hecho de que los terrenos objeto del litigio estén registrados o en curso de saneamiento y, de no ser así, la jurisdicción competente para conocer de los litigios que se originen con relación a ellos es la de derecho común. En la especie, como se ha indicado, el demandante original, ahora recurrente, señor [redacted], incoa una litis que envuelve restitución de inscripción de hipoteca judicial provisional, en relación con la parcela 35 B-2-Ref.-[redacted]-4368 del distrito catastral núm. 6/1 del municipio de Los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís, es decir, que se trata de una litis en relación con un inmueble registrado, en la cual se discute sobre la reinscripción o no de una hipoteca que no es más que un derecho real sobre un inmueble tendente a garantizar el cumplimiento de una obligación- (Art. 2114, Código Civil dominicano)…. **16.-** La misma Ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece que la jurisdicción inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer "de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la Republica 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" (Articulo 3) y que "los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de las litis sobre derechos registrados" (Art. 29). Las excepciones señaladas por la citada ley son los casos relativos a los embargos inmobiliarios y los mandamientos de pago tendentes a estos fines…**17.-** En la especie, consideramos importante destacar que no se trata de una restitución de inscripción de hipoteca judicial provisional ordenada al tenor de las disposiciones del artículo 54 del Código de Procedimiento Civil dominicano

(como apreció erróneamente el primer tribunal) ni de ninguna otra medida conservatoria facultativa del juez de primera instancia del tribunal de derecho común, para garantizar un crédito eventual antes o durante una demanda sobre el fondo de una obligación, en virtud de lo dispuesto por los artículos 48 y Siguientes del mismo texto legal señalado y ni siquiera del levantamiento, cancelación o modificación de una medida de esa naturaleza, casos en los cuales solo se discute un crédito (cierto o eventual) y cuya competencia esta atribuida al juez que conoce del fondo o al juez de los referimientos, sino que se trata de una acción en restitución de una inscripción de hipoteca judicial que había sido inscrita en base a una sentencia condenatoria dictada por un tribunal en ocasión de un proceso contencioso.**18.-** En efecto, resulta un hecho no controvertido -y se comprueba también con el oficio de rechazo emitido en fecha 12 de marzo de 2021, por la Registradora de Títulos de San Pedro de Macorís, en ocasión de un recurso de reconsideración que le fuera sometido- que, a solicitud que le hiciera el señor [redacted] (otro acreedor inscrito), en fecha 15 de octubre de 2020, dicha funcionaria de la jurisdicción inmobiliaria procedió a cancelar una hipoteca judicial que estaba inscrita sobre el inmueble objeto del litigio con el núm. 400367298, desde fecha 18 de mayo de 2017, a favor del señor [redacted] (en virtud de la sentencia núm. 026-03-2016-SSEN-0046, dictada en fecha 22 de enero de 2016, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional). **19.-** Así las cosas, contrario al criterio del tribunal de jurisdicción original a quo, este tribunal superior de tierras entiende que la acción en restitución de inscripción de una hipoteca judicial sobre un inmueble registrado, como la incoada por el señor [redacted], constituye una verdadera litis sobre derechos registrados, por cuanto pone en juego un derecho real inscrito sobre un inmueble registrado y, por tanto, su conocimiento y decisión es de la competencia exclusiva de la jurisdicción inmobiliaria y no de la jurisdicción civil o de

derecho común, conforme se desprende de las disposiciones legales, jurisprudenciales y doctrinales citadas, motivos por los cuales hemos arribado a la conclusión de que procede acoger el recurso de apelación en cuestión en este aspecto y revocar la sentencia impugnada, como se hará constar en el dispositivo de la presente decisión…" (sic).

24. En ese contexto, esta Tercera Sala verifica, tanto del contenido de la sentencia impugnada como de los documentos depositados en el presente proceso, entre ellos la certificación del Registro de Títulos de San Pedro de Macoris de fecha 29 de diciembre de 2020, que señala que en fecha 7 de agosto de 2020 [redacted] inscribió denuncia de embargo inmobiliario ante el Registro de Títulos respecto del inmueble en litis. De ello se desprende que, al momento de incoarse la acción en restitución de inscripción de hipoteca judicial, ya se encontraba iniciado un procedimiento de embargo inmobiliario sobre el bien inmueble de que se trata.

25. En ese orden, si [redacted] estima ajustados en principio los criterios sostenidos por el tribunal *a quo* en cuanto a la competencia de la jurisdicción inmobiliaria, atendiendo a la materia, para conocer de conflictos relativos a derechos reales inmobiliarios y al control registral jurisdiccional, no es menos cierto que dicha competencia se ve limitada cuando —como ocurre en la especie— se verifica que sobre el inmueble objeto del litigio había sido iniciado un procedimiento de embargo inmobiliario con anterioridad al

apoderamiento de la referida jurisdicción. Esto es así, debido a que, una vez constatada la existencia de un embargo inmobiliario en curso, el conocimiento de las controversias que inciden directamente en dicho procedimiento corresponde exclusivamente al juez del embargo, en tanto las mismas se inscriben dentro de los denominados incidentes del embargo, cuya naturaleza, régimen jurídico y juez competente se encuentran claramente definidos por la legislación procesal y la jurisprudencia dominicana.

26. En ese sentido, la jurisprudencia ha establecido en caso similar que *la jurisdicción inmobiliaria es competente para conocer de una litis sobre derechos registrados que pretende cancelar una hipoteca judicial si dicha demanda se introduce antes de que se inicie el proceso de embargo inmobiliario, es decir, antes de la fecha del proceso verbal de embargo y su correspondiente notificación y registro. Cualquier acción posterior de dicho proceso pasa a ser un incidente del embargo de la competencia exclusiva del tribunal civil*[6]. Asimismo, se ha señalado que *la determinación de si una acción es un incidente de embargo o una demanda principal depende del momento de su introducción. El procedimiento de embargo comienza con el proceso verbal de embargo. Cualquier acción intentada antes de dicho proceso y su correspondiente notificación y registro debe considerarse una demanda*

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 53, 11 de diciembre 2013, BJ. 1237.

principal; en cambio, cualquier acción intentada después de dicho proceso pasa a ser un incidente del embargo, aún se trate de una demanda en cancelación de hipoteca judicial[7]. Por tanto, la discusión atinente a la validez, cancelación o restitución de una hipoteca judicial provisional- cuando dicha hipoteca sirve de base o influye directamente en el orden de créditos dentro de un embargo inmobiliario constituye un incidente intrínsecamente vinculado al procedimiento de embargo, siendo el tribunal competente en este caso particular, la jurisdicción civil apoderada del embargo inmobiliario.

27. 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.

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

29. 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

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm.53. Ibis.

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, por causa de incompetencia, la sentencia núm. 202500125, de fecha 27 de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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

Exp. núm.: 0337-21-00257
Solicitud núm.: 2025-R0778669
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.

kr