REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]0518
Solicitud núm.: 2026-R0109045
Recurrente: Coppi Group, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1163

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 **12 de junio 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 la razón social Coppi Group, SRL., contra la sentencia núm. 0031-TST-S-2025-00539 de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]0518
Solicitud núm.: 2026-R0109045
Recurrente: Coppi Group, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 30 de enero de 2026, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por las Lcdas. [redacted] y [redacted], actuando como abogadas constituidas de la razón social Coppi Group, SRL., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 11 de febrero de 2026 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dres. [redacted] y [redacted].

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida [redacted], SA. (Copakasa), la cual no ha depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de promesa de venta, transferencia, validez de oferta real de pago y radiación de hipoteca, en relación con la parcela núm. 412-B, solar núm. 5, manzana núm. 5, DC. núm. 17.3, con una superficie de 519.91 metros cuadrados, matrícula núm. 300011069, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, incoada por la razón social Coppi Group, SRL., contra [redacted] y

Exp. núm.: [redacted]0518
Solicitud núm.: 2026-R0109045
Recurrente: Coppi Group, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted] SA., (Copakasa) la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 0314-2023-S-00199 de fecha 28 de septiembre de 2023, que rechazó la litis.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la razón social Coppi Group, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-S-2025-00539 de fecha 18 de noviembre 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 mediante instancia de fecha 17 del mes de enero del año 2024, por la razón social Coppi Group, S.R.L, representada por el señor [redacted], contra la sentencia núm. 0314-2023-S-00199, dictada en fecha 28 de septiembre del 2023, por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con relación a la parcela núm. 412-B, solar 5, manzana núm. 5, del distrito catastral núm. 17.3, con una superficie de 519.91 metros cuadrados, matricula núm. 300011069, ubicado en Boca Chica, Santo Domingo. **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso de apelación precedentemente descrito. **TERCERO:** CONFIRMA la sentencia núm. 0314-2023-S-00199, dictada en fecha 28 de septiembre del 2023, por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con relación a la parcela núm. 412-B, solar 5, manzana núm. 5, del distrito catastral núm. 17.3, con una superficie de 519.91 metros cuadrados, matricula núm. 300011069, ubicado en Boca Chica, Santo Domingo, por los motivos expuestos en las consideraciones de la presente decisión. **CUARTO:** ORDENA al Registrador de Títulos correspondiente, LEVANTAR la anotación preventiva inscrita con motivo del presente proceso, una vez la presente decisión

Exp. núm.: [redacted]0518
Solicitud núm.: 2026-R0109045
Recurrente: Coppi Group, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **QUINTO:** COMPENSA las costas del procedimiento. **SEXTO:** ORDENA la secretaria general de este Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central: a) PROCEDER a la publicación de la presente resolución en la forma que prevé la ley y sus reglamentos. b) DESGLOSAR, si le fuere solicitado, los documentos depositados por las partes, con motivo del recurso, previo a comprobar formal solicitud y debidas credenciales, dejando copia certificada en el expediente de los documentos a desglosar, siempre que los mismos no sirvan de sustento para la ejecución de la presente decisión" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación de la ley por errónea interpretación de la competencia, por desconocimiento de las disposiciones de los artículos 3, de la Ley 108-05 y artículo 7 de la Ley 834 de 1978. Violación al debido proceso y violación a una regla de orden público en cuanto a la competencia del tribunal. Violación del precedente jurisprudencial (SCJ 16/02/2011), (sentencia SCJ 3ra. Sala, núm.8, del 6 de abril de 2011., [redacted]. 1205). **Segundo medio**: Violación a las disposiciones de los artículos 1108, 1134, 1322 y 1583 del Código Civil y 193 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. Errónea valoración de los elementos de prueba. Desconocimiento a las disposiciones de los artículos 36, 43 y 54 del Reglamento General de Registro de Títulos. Falta de base legal, insuficiencia de motivos. Desconocimiento del precedente contenido en la sentencia núm. 1270-2025-S-00062, de fecha 25 de

marzo de 2025, emitida por la Octava Sala del Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central. **Tercer medio:** Violación a las disposiciones de los artículos 1257, 1258, 2217 y 2123 del Código Civil. Violación y desconocimiento a las disposiciones de los 18 y 23 de la Ley 2414, sobre registro y conservación de hipotecas. Insuficiencias de motivos. Falta de base legal. Desconocimiento a las disposiciones de los artículos 54 y siguientes del Código de Procedimiento Civil" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

7. Esta sala es competente para conocer el presente recurso de conformidad con lo que establecen 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 [redacted], SA. (Copakasa)

8. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida [redacted]

Karolina, SA. (Copakasa), conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

9. En ese contexto, en el expediente reposa el original del acto núm. 148/2026 de fecha 4 de febrero instrumentado por [redacted] alguacil ordinario de la presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante el cual la parte recurrente efectuó el emplazamiento a la referida parte correcurrida [redacted], SA. (Copakasa), en: *la calle San Martín, Núm. 52, Don Bosco, Distrito Nacional*, manifestando que es allí donde se encuentra el domicilio su requerida. Una vez allí, habló personalmente con [redacted], quien le manifestó ser empleado de la requerida y tener calidad para recibir actos de esta naturaleza, lo que permite a esta Tercera Sala establecer que el traslado realizado cumple con los términos establecidos en el artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, que expresa: *…el acto será notificado a la persona*

[1] La parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios, en un plazo no [redacted] (10) días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento. Párrafo I.- El memorial de defensa y el inventario de documentos que hubieren sido depositados, será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir del depósito indicado en este artículo. Párrafo II.- La notificación del memorial deberá ser depositada en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia dentro de los cinco (5) días hábiles de su fecha de notificación al abogado recurrente. Párrafo III.- 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 será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso.

10. En vista de que el referido acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por los artículos 19 y 20 de la Ley núm. 2-23 y la parte correcurrida [redacted], SA. (Copakasa), no ha realizado las actuaciones que la precitada norma coloca a su cargo, procede declararla en defecto sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

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

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

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

[2] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, considerando sexto.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio de 2024, BJ. 1363.

14. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos 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].

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

16. 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 demanda relativa a la competencia, de ahí que el acceso al recurso de casación y su examen es directo, es decir, que de conformidad con

[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[5] Op. cit.

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, por lo que procede rechazar el medio de inadmisión propuesto y *procede ponderar los medios del presente recurso de casación*.

17. Para apuntalar sus medios de casación, los cuales se examinan de manera conjunta por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación de la ley por errónea interpretación de las reglas de competencia, al declarar que aspectos como la validación de la oferta real de pago, el descargo de la deuda y la radiación de las hipotecas desbordaban su ámbito de atribución, desconociendo que, al tratarse de una litis sobre derechos registrados orientada a la transferencia de un inmueble, la jurisdicción inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer no solo de lo principal, sino también de todas las pretensiones accesorias necesarias para su ejecución, conforme lo establecen los artículos 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y 7 de la Ley núm. 834-78, en virtud del principio de plenitud de jurisdicción, según el cual la competencia sobre lo principal arrastra lo accesorio, máxime cuando la procedencia de la transferencia depende de la determinación de cuestiones como la validez del pago y la cancelación de gravámenes; que al sostener la jurisdicción de alzada

Exp. núm.: [redacted]0518
Solicitud núm.: 2026-R0109045
Recurrente: Coppi Group, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

que la litis se trataba de asuntos de naturaleza personal ajenos a su competencia, desnaturalizó los hechos y aplicó incorrectamente la ley, desconociendo además que la controversia constituye una verdadera litis sobre derechos registrados, en tanto persigue la modificación y cancelación de derechos reales inscritos, cuyo conocimiento corresponde de manera exclusiva a la jurisdicción inmobiliaria conforme a la doctrina y jurisprudencia constante de la Suprema Corte de Justicia; que el tribunal *a quo* incurrió en violación al debido proceso al declararse incompetente sin declinar el expediente por ante la jurisdicción que estimara competente, colocándolo en un limbo jurídico en contravención a lo señalado por el artículo 7 de la Ley 834 de 1978; que el tribunal *a quo* también incurrió en una incorrecta apreciación de los hechos al rechazar la demanda en ejecución de contrato de alquiler con opción a compra, mediante la cual se solicitaba la transferencia del inmueble objeto del acuerdo y la radiación de las hipotecas que lo gravan, bajo el argumento de falta de pago del precio y de no reunirse las condiciones para ordenar la transferencia, razonamiento que desconoce la fuerza obligatoria de las convenciones legalmente formadas, la naturaleza del contrato suscrito y el efecto liberatorio de las ofertas reales de pago y su consignación, incurriendo con ello en falta de base legal, insuficiencia de motivos y violación de los artículos 1134, 1135 y 1583 del Código Civil.

Exp. núm.: [redacted]0518
Solicitud núm.: 2026-R0109045
Recurrente: Coppi Group, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

18. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada, de los documentos por ella referidos y de los aportados con motivo del presente recurso: a) que la razón social Coppi Group, SRL. incoó una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de promesa de venta, transferencia, validez de oferta real de pago y radiación de hipoteca, en relación con la parcela núm. 412-B, solar núm. 5, manzana núm. 5, DC. núm. 17.3, con una superficie de 519.91 metros cuadrados, matrícula núm. 300011069, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, contra [redacted] y [redacted], SA., (Copakasa); b) que en ocasión de la citada litis, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0314-2023-S-00199 de fecha 28 de septiembre de 2023, la cual rechazó la litis al estimar que la parte demandante no probó haber cumplido con las obligaciones pactadas en el contrato de alquiler con opción a compra, especialmente en lo relativo al pago del precio convenido, y por considerar además que existían circunstancias contractuales que impedían la ejecución de la transferencia solicitada; c) que no conforme con dicha decisión, la razón social Coppi Group, SRL. interpuso recurso de apelación, recurso que fue rechazado mediante la sentencia ahora recurrida en casación, que confirmó supliendo en motivos.

Exp. núm.: [redacted]0518
Solicitud núm.: 2026-R0109045
Recurrente: Coppi Group, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

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

"17. Al tenor anterior, esta Corte al examinar la instancia introductiva, el propio recurso y el contrato en cuestión, así como las pruebas aportadas por las partes, ha comprobado que las pretensiones de la parte recurrente no se circunscriben a un conflicto relativo a la contestación de un derecho de propiedad registrado o sus desmembraciones, sino que procuran la ejecución de un contrato de venta en el que se ha establecido ciertas condiciones sobre el pago, subrogado al pago por alquiler del inmueble, constituyendo esto una actividad de índole comercial y personal; estipulan en el párrafo segundo. inciso b) del cuestionado alquiler, pagando una cuota mensual de US2,500.00 de mayo a diciembre del 2017 de mayo a diciembre del 2017 y 3.000.00 de enero del 2018 en adelante; queda acordado entre las partes, que comprador (inquilino) decide no realizar la operación de compra en cualquier momento presente contrato, solo tendrá que comunicarlo 6 meses antes de terminar esté contrato. En caso de que la propietaria decidiere rescindir deberá devolver al comprador el monto de todas las cuotas pagadas por concepto de alquiler. los depósitos más cien mil dólares por concepto de penalidad; en caso de que el inquilino rescindiera el contrato la propietaria no tiene que devolver el depósito pagado...: el comprador inquilino será propietario de pleno dominio del inmueble objeto del presente contrato a partir del momento en que efectúe el pago de la suma total de la venta, o sea los US 400,000.00 dólares". Se trata en esencia del incumplimiento contractual. 18. Al efecto, con relación a la ejecución del contrato con opción a compra, cabe recordar, que la jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia para decidir sobre todo lo concerniente a la ejecución de contratos venta de esta naturaleza, cuando de lo que se trate es de admitir un contrato del que ya las partes se han puesto de acuerdo en la cosa y el precio, aun no haya sido entregada inclusive el inmueble. 19. Al hilo anterior, conforme alega el mismo recurrente, la ejecución de la transferencia

avalada en ese contrato y la subsecuente cancelación del certificado de título del propietario vendedor, está condicionada a ciertos requisitos: ...a que se declare buena y válida la oferta real de pago realizada mediante acto núm. 1072/2019, de fecha Ocho (08) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), del ministerial [redacted], alguacil ordinario de la segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en efecto han sido depositado en el expediente se acto 1828-2021 del ministerial [redacted], en el que la sociedad comercial Coppi Group SR L. le oferta a la razón social [redacted] S. A. que: ... le ofrece pagar real y efectivamente y en estos momentos la suma de RD$4,692.150.00 mediante los cheques que dichos valores están autorizando a entregar al alguacil actuante en el presente acto, como equivalencia a la cantidad de dinero que mi requeriente Coppi Group S. RL le ofrece por concepto de RD$4,692.150.00 correspondiente a la totalidad del crédito adeudado conforme: a) contrato de hipoteca…" (sic).

20. Continua el tribunal *a quo* estableciendo, lo siguiente:

"Al tenor anterior, esta Corte precisa que ante esta jurisdicción Inmobiliaria resulta imposible la validación de un acto de esta naturaleza, pues la competencia resulta de los tribunales civiles ordinarios: los tribunales inmobiliarios ordenan al Registrador de Títulos la inscripción de los derechos surgidos por la suscripción de un contrato de venta sobre inmueble registrado, cuando están dadas las condiciones de validez del contrato prescritas en los artículos números 1108 y siguientes del Código Civil dominicano, y artículo 3 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus principios; y cuando no hay nada que objetar al consentimiento, ni concretizar pago del precio de la venta; ni se refiera la demanda a las "excepciones de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) y de contrato no cumplido adecuadamente (exceptio non rite adimpleti

Exp. núm.: [redacted]0518
Solicitud núm.: 2026-R0109045
Recurrente: Coppi Group, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

contractus) a los que puede acudir el forma defectuosa". 21. En efecto, en la especie no concurren las condiciones mencionadas, pues ha que evidencia, que las formalidades de pagos están siendo objeto de demandas civiles, con la sentencia núm. 0012-2019, de fecha 11 de abril del 2019, emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Boca Chica, que decide "demanda en rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo y lanzamiento de lugar", intervenida entre: [redacted] y Coppi Group [redacted]..: que existe inclusive, y asi lo argumenta el recurrente, que ante los hechos antes expuestos, la señora [redacted] ha violado el referido contrato de compra- venta, al no formalizar, ni concluir la operación de comercio y haber hipotecado el mismo, no obstante haberlo vendido; que adicional, Coppi Group[redacted]. hizo formal oferta real de pago. (...). No existe contrato definitivo a ejecutar ni publicitar en el Registro de Títulos…24. Otro aspecto relevante para el caso, es denotar que sobre el contrato objeto del presente proceso han sido apoderadas otras instancias judiciales, precediendo a dictarse la decisión núm. 0012-2019 emitida por el Juzgado de Paz Ordinario que rescinde el contrato de alquiler, además de que la misma mediante el acto 1184/2019, encontrándose apoderado la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de la Provincia Santo Domingo; ha sido el mismo demandante que condicionó su petición de ejecución de transferencia previo a pagar el precio cuya cuantía dependerá de la validez de la oferta real de pago realizada por este sobre la base de un embargo inmobiliario inscrito a favor de un tercero (sociedad [redacted] S.A.), cuestión que desborda y excede el alcance valorativo ante esta jurisdicción. 25. Otra de las pretensiones es que se ordene el descargo y finiquito legal de la deuda contraída por la Sra. [redacted], con la sociedad [redacted], S.A., por no tener nada más que reclamar; cuestión que por la misma razón anterior, es totalmente improcedente ante esta jurisdicción de excepción; todo cuestionamiento y reclamación de pago o exoneración de sumas adeudadas por concepto de

Exp. núm.: [redacted]0518
Solicitud núm.: 2026-R0109045
Recurrente: Coppi Group, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

ventas, escapa a nuestra competencia, por el carácter in rem de los asuntos que se ventilan en nuestro ámbito inmobiliario. Conforme doctrina jurisprudencial, "*...la Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia para conocer todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en República Dominicana, salvo en los casos en que la ley señala expresamente lo contrario, la circunstancia de que el inmueble objeto de un litigio sea registrado no implica indefectiblemente que el asunto litigioso relativo a dicho bien deba ser juzgado por la Jurisdicción Inmobiliaria si lo que se persigue en la demanda es verificar el incumplimiento contractual en que incurrió una parte respecto a determinar la obligaciones, en cuyo caso se trata de una acción personal de la competencia de los tribunales ordinarios...*"27. De lo anterior resulta, que es improcedente ordenar la transferencia del inmueble identificado como: Parcela 412-B…, a favor de Coppi Group, S.R.L., así como que se ordene a la parte recurrida, [redacted], entregar en manos de la parte demandante Coppi Group, S.R.L. el certificado de título matricula núm. 300011069, y la entrega de la documentación que ampara la propiedad necesarias para fines de ejecutar el traspaso del mismo a favor de Coppi Group, S.R.L.; y menos aún, que se ordene la cancelación del certificado de título citado y sus consecuentes inscripciones o gravámenes. 28. Por otra parte, solicita el recurrente, que se ordene la radiación de la hipoteca convencional en primer rango por la suma de RDS1,500,000.00, que afecta el inmueble antes referido, la cual tiene su origen en el acto de fecha 13 de agosto de 2013…y la hipoteca convencional en segundo rango, por la suma de RD$1,392.000.00,la cual tiene su origen en el acto de fecha 01 de diciembre de 2017, ambas a favor de [redacted], S.A. y validar las ofertas reales de pagos hechas por este a favor del acreedor inscrito. 29. Al tenor, anterior, esta Corte advierte que, para que la radiación de una hipoteca pueda llevarse a efecto, es necesario ser titular registral en principio, o bien haber probado tener un derecho adquirido legítimamente: en adición a las argumentaciones y razonamientos esbozados, conviene precisar que, cuando se trata de levantar inscripciones como la de la especie, deben darse ciertas condiciones legales y reglamentarias. Cuando los inmuebles están afectados

de estas anotaciones es útil determinar si ciertamente deben mantenerse, si las partes han aportado las pruebas que faciliten su levantamiento o que permanezca inscritas.? Los asientos registrales se cancelan a solicitud expresa del interesado, anexando los documentos que acrediten la existencia de las causas legítimas para la extinción del derecho, carga o gravamen que se pretende cancelar o a pedimento del tribunal, lo que no ha ocurrido en la especie. Que, atendiendo al razonamiento anterior, sobre el rechazo de la ejecución de transferencia, resulta improcedente acoger esta pretensión de cancelación de hipoteca, carecer de objeto. 30. Contrario a la teoría argumentativa de la parte recurrente, que resulta de su recuro y defensa contraria a las pruebas que hemos analizado, las ponderaciones de los hechos, de derecho y valoración de todas las pruebas de índoles registral y documental, esta Corte establece, que el recurrente no ha aportado las pruebas que demuestren que están dadas las condiciones para la ejecución de la transferencia, mucho menos para la cancelación de los gravámenes inscritos sobre el inmueble objeto del presente proceso; razones por las que procede, rechazar el recurso de apelación del que estamos apoderados y confirmar la sentencia objeto del presente recurso, supliendo motivos" (sic).

21. Por lo precedentemente transcrito quedó establecido que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación contra la sentencia que rechazó la litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de promesa de venta, transferencia, validez de oferta real de pago y radiación de hipoteca, bajo el entendido de que las pretensiones formuladas no se circunscribían a un conflicto relativo a derechos reales registrados, sino que se vinculaban esencialmente a un incumplimiento contractual y a la ejecución de obligaciones de naturaleza personal; no obstante reconocer esta

circunstancia, procedió a confirmar la decisión de primer grado, supliendo motivos, sin extraer las consecuencias jurídicas derivadas de la falta de competencia material.

22. En cuanto a los aspectos relativos a la competencia de la jurisdicción inmobiliaria, es preciso establecer que las disposiciones del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, disponen lo siguiente: *Competencia. La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley.*

23. En esa misma línea, resulta de importancia destacar en este caso que si bien ha sido jurisprudencia establecida por esta Suprema Corte de Justicia que *siempre que se interponga una demanda con la intención de constituir, transmitir, declarar, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles, es competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, por constituir una verdadera litis sobre derechos registrados, y que por el efecto de la decisión que intervenga, pudiera generar registros de derechos por ante la Jurisdicción Inmobiliaria*[6]*;* cierto es también que esta alta corte ha reconocido que *el solo hecho de que un inmueble o algún derecho real*

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 46, 30 de marzo de 2016, BJ. 1264.

inmobiliario se encuentre registrado no significa que cualquier asunto litigioso relativo al inmueble deba ser juzgado necesariamente por la jurisdicción inmobiliaria[7]

24. En virtud de lo anterior, cuando, como en la especie, se trata de una única litis que, aunque articula diversas pretensiones, se fundamenta en la ejecución de un contrato, la validez de ofertas reales de pago y los efectos extintivos de obligaciones, el conocimiento del asunto corresponde a la jurisdicción civil ordinaria.

25. En ese sentido, ha sido juzgado por esta Tercera Sala *que las controversias derivadas de obligaciones personales nacidas de contratos de naturaleza civil o comercial, aun cuando recaigan sobre inmuebles registrados o tengan incidencia sobre estos, deben ser conocidas por la jurisdicción de derecho común, en tanto lo debatido se vincula al cumplimiento, incumplimiento o extinción de dichas obligaciones, y no a la modificación directa de un derecho real registrado*[8]. Por igual hemos sostenido, que *la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria no se determina por la naturaleza registrada del inmueble, sino por el objeto de la litis y la naturaleza de las pretensiones*[9].

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 8, 3 de abril 2013, BJ. 1229.
[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-22-2554, 26 de agosto de 2012, BJ. 1341.
[9] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 8, 6 de abril de 2011, BJ. 1205.

26. Por consiguiente, el tribunal de primer grado, al conocer de la litis, debió declarar su incompetencia material, en razón de que la acción intentada, aun bajo la denominación de litis sobre derechos registrados, perseguía en esencia la ejecución de obligaciones contractuales, la validación de una oferta real de pago y la radiación de hipotecas como consecuencia de la alegada extinción de la obligación garantizada; que, en ese mismo orden, ha sido criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia que, cuando un tribunal advierte su incompetencia en razón de la materia, debe limitarse a declararla, sin examinar el fondo del litigio.

27. En tales circunstancias, al confirmar el tribunal *a quo* la decisión de primer grado y rechazar el recurso, no obstante haber reconocido que la controversia excedía el ámbito material de la Jurisdicción Inmobiliaria, el tribunal *a quo* incurrió en contradicción de motivos y en violación a las reglas de competencia de orden público, al estatuir sobre el fondo de un asunto respecto del cual carecía de competencia; que, conforme ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, los jueces no pueden decidir el fondo de un litigio cuando se declaran incompetentes, pues ello vulnera el principio del juez natural y el debido proceso.

28. Conforme con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley núm. 834-78 del 1978, que modifica algunos artículos del Código de Procedimiento Civil, *La*

incompetencia puede ser pronunciada de oficio en caso de violación de una regla de competencia de atribución, cuando esta regla es de orden público. No puede serlo sino en este caso. Ante la Corte de Apelación y ante la Corte de Casación, esta incompetencia sólo podrá ser declarada de oficio si el asunto fuere de la competencia de un tribunal represivo o de lo contencioso administrativo, o escapare al conocimiento de cualquier tribunal dominicano.

29. De acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, si la sentencia fuere casada por causa de incompetencia, la Suprema Corte de Justicia dispondrá el envío del asunto por ante la jurisdicción que deba conocer del mismo, la cual será designada en la propia sentencia de casación.

30. Sobre la base de todo lo precedentemente expuesto, esta Tercera Sala procede a casar la sentencia hoy impugnada, por incompetencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para decidir este asunto y declara que la jurisdicción con capacidad legal para conocer de la impugnación de que se trata es la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sin necesidad de ponderar los demás medios propuestos, por el tribunal *a quo* haber inobservado las normas atributivas de competente.

31. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 5º del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, cuando la sentencia es casada, el asunto es

enviado a otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada a otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

32. 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.

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

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 0031-TST-S-2025-00539 de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras

Exp. núm.: [redacted]0518
Solicitud núm.: 2026-R0109045
Recurrente: Coppi Group, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted], SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Departamento del Central, y envía el asunto ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de 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.

am