REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]02
Solicitud núm.: 2025-R0236870
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Aparta Hotel Plaza Naco, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1650

[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 julio 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: a) [redacted]; b) [redacted] y [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted] y [redacted]; c) [redacted], [redacted], Orlando y Antonio, todos de apellidos [redacted]; y d) [redacted];

Exp. núm.: [redacted]02
Solicitud núm.: 2025-R0236870
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Aparta Hotel Plaza Naco, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00547, de fecha 31 de octubre de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 13 de marzo de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de: a) [redacted]; b) [redacted] y [redacted], en calidad de sucesores de [redacted] y [redacted]; c) [redacted], [redacted], Orlando y Antonio, todos de apellidos [redacted]; y d) [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad mercantil Aparta Hotel Plaza Naco, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 31 de marzo de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogada constituida Lcda. [redacted].

Exp. núm.: [redacted]02
Solicitud núm.: 2025-R0236870
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Aparta Hotel Plaza Naco, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en transferencia, en relación con la parcela núm. 299-A-1 Ref., distrito catastral núm. 03, Distrito Nacional, apartamentos núms. 10-3, 10-4 y 10-24, condominio Aparta Hotel Plaza Naco, incoada por [redacted] y [redacted], la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20155263, de fecha 7 de octubre de 2015, que rechazó la litis.

4. La precitada sentencia fue recurrida en apelación por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1399-2017-S-00081 de fecha 30 de marzo de 2017, que rechazó el recurso.

5. La precitada decisión fue objeto del recurso de casación, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 500, de fecha 30 de octubre de 2019, la cual casó la sentencia impugnada y envió el asunto ante la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

Exp. núm.: [redacted]02
Solicitud núm.: 2025-R0236870
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Aparta Hotel Plaza Naco, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

6. En ocasión del envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia núm. 0031-TST-2024-00547, de fecha 31 de octubre de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** DECLARA, de: oficio, la. incompetencia de esta Jurisdicción Inmobiliaria para conocer sobre las pretensiones sometidas por la parte recurrente (demandante original), [redacted] y los sucesores del señor [redacted] los señores [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], en contra de Aparta-Hotel Plaza Naco, C, por A., relativas a una transferencia sujeta a la interpretación de cláusulas contractuales, lo cual constituye "una acción personal, no real, de la exclusiva competencia. del tribunal de derecho Común, tal como se ha explicado circunstanciadamente en las consideraciones de esta sentencia. **SEGUNDO:** ANULA la sentencia número 20155263 dictada, en fecha 14 de marzo del año 2022, por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, como si no se hubiera dictado, por adolecer del vicio procesal de Incompetencia. **TERCERO:** DECLINA el expediente marcado con el número [redacted]2947, contentivo de la citada sentencia apelada numero 20155263 dictada en fecha 14 de marzo del año 2022, por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la instancia introductiva del recurso de marras y, en general, de todas las piezas del caso, ante la Presidencia de la Camara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional para que sea sorteado dicho expediente entre las salas que integran aquella jurisdicción de derecho común y allí se agote, de ser necesario, el doble grado de jurisdicción, tal y como se ha explicado previamente. expediente entre las

salas que integran aquella jurisdicción de derecho común y allí se agote, de ser necesario, el doble grado de jurisdicción, tal como se ha explicado previamente. **CUARTO:** REMITE a las partes ante el citado tribunal de derecho común para que, allí se provean corno fuere de derecho. **QUINTO:** DIFIERE las costas para Que: sigan la suerte de lo principal ante el tribunal de derecho común, que es el competente para conocer el caso en cuestión. **SEXTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras: A). Desglosar, si así, lo solicitaren, los documentos aportados al' expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente y B) Proceder a la Publicación de la presente sentencia" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** No ponderación de documentación esencial del proceso, falta de base legal. **Segundo medio:** Violación a la ley, art. 3 Ley 108-05 y 13 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; violación artículo del 20 de Ley 834 del 1978; violación artículo 68 de la Ley número 2-23 sobre Recurso de Casación".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

8. Tratándose, en la especie de un segundo recurso casación esta sala procederá a determinar su competencia, previo a toda valoración sobre los medios que lo sustentan; al respecto la Ley núm. 25-91, Orgánica de la

Exp. núm.: [redacted]02
Solicitud núm.: 2025-R0236870
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Aparta Hotel Plaza Naco, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97 dispone en su artículo 15, lo siguiente: …*En los casos de Recurso de Casación las diferentes Cámaras que componen la Suprema Corte de Justicia, tendrán facultad de conocer el primer recurso de casación sobre cualquier punto. Sin embargo, cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, o sea, de la Suprema Corte de Justicia en pleno, el conocimiento de los mismos.*

9. En ese tenor, es oportuno hacer un recuento del fundamento jurídico de las decisiones emitidas tanto por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia como por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para verificar si estamos en presencia de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto de derecho o sobre puntos mixtos.

10. La sentencia núm. 500 de fecha 30 de octubre de 2019, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dispuso la casación de la sentencia núm. 1399-2017-S-00081 de fecha 30 de marzo de 2017 dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, sobre la base de los motivos siguientes:

"Que el tribunal *a quo* incurrió en una motivación confusa y contradictoria al reconocer como un hecho no controvertido las ventas realizadas entre las partes respecto de los inmuebles objeto de la litis y, sin embargo, abstenerse de examinar las condiciones bajo las cuales dichas ventas tuvieron lugar,

limitándose a retener que la parte recurrida alegaba la falta de pago total del precio. Asimismo, la sentencia contenía una exposición vaga e incompleta de los hechos del proceso y una motivación insuficiente que impedía determinar si los elementos necesarios para la correcta aplicación de la norma jurídica existían en la causa y habían sido debidamente ponderados. En esas circunstancias, esta Tercera Sala se encontró imposibilitada de ejercer su control de legalidad, razón por la cual consideró configurado el vicio de falta de base legal y procedió a casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios de casación propuestos, enviando el asunto ante otra sala del mismo Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para su nuevo conocimiento" (sic).

11. Es preciso señalar que lo que determina de forma inequívoca la competencia de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia –o de esta Tercera Sala- es que el punto de derecho impugnado en un segundo o tercer recurso de casación se refiera al mismo punto de derecho juzgado en los anteriores, o que envuelva medios mixtos, lo que implica analizar la motivación dada por esta Tercera Sala al momento de casar la decisión, así como la motivación dispensada por el tribunal de envío, para terminar relacionando todo ello con los medios de casación propuestos en el nuevo recurso de casación.

12. De los antecedentes procesales se advierte que, con motivo del primer recurso de casación, esta Tercera Sala acogió el medio fundamentado en el vicio de omisión de estatuir, al comprobar que la sentencia entonces impugnada no contenía una motivación suficiente que permitiera ejercer el

control de legalidad sobre la solución adoptada. En consecuencia, casó la referida decisión y dispuso el envío del asunto ante otra sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para que conociera nuevamente del recurso de apelación, sin necesidad de examinar los restantes medios de casación.

13. En esas atenciones, se justifica que el presente recurso de casación sea examinado por esta Tercera Sala, toda vez que los puntos de derecho impugnados no versan sobre las cuestiones que dieron lugar a la primera casación, sino que se refieren, en esencia, a que el tribunal *a quo* incurrió en violación de los artículos 3 y 29 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, 20 de la Ley núm. 834 de 1978 y 68 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, al declarar de oficio su incompetencia material y declinar el expediente ante la jurisdicción de derecho común, así como en falta de base legal derivada de la alegada omisión de ponderar documentación que la parte recurrente considera determinante para la solución del litigio.

V. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

14. 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.

15. 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*[1].

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 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*

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

sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

17. 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*[3].

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 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*[4].

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

Exp. núm.: [redacted]02
Solicitud núm.: 2025-R0236870
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Aparta Hotel Plaza Naco, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

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 un asunto de 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.

20. Para apuntalar su tercer medio de casación, analizado en primer término por la solución que se dará, la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada incurre en violación del artículo 20 de la Ley núm. 834 de 1978 y del artículo 68 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, al haber declarado de oficio su incompetencia para conocer del asunto. Sostiene que, conforme al referido artículo 20, los tribunales de segundo grado únicamente pueden pronunciar de oficio su incompetencia en los casos expresamente previstos por la ley, esto es, cuando el asunto corresponda a la jurisdicción represiva, contencioso-administrativa o escape al conocimiento de cualquier tribunal dominicano, supuestos que, a su juicio, no concurren en la especie. Afirma que el Tribunal Superior de Tierras, actuando como jurisdicción de apelación, carecía de facultad para declararse incompetente de oficio, criterio que, según expone, fue respaldado por el voto disidente

contenido en la sentencia recurrida. Asimismo, sostiene que dicha declaratoria vulnera el artículo 68 de la Ley núm. 2-23, en razón de que el proceso fue conocido por el tribunal en calidad de jurisdicción de envío, cuya competencia había quedado atribuida por la decisión de casación, sin que el debate ante la Suprema Corte de Justicia hubiera versado sobre una cuestión de competencia. En consecuencia, aduce que el tribunal *a quo* desconoció normas procesales de orden público que le impedían desapoderarse del caso, razón por la cual solicita la casación de la sentencia impugnada.

21. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias procesales verificadas en la especie, según se desprende de la sentencia impugnada y de los documentos en ella descritos: a) que [redacted] incoó una litis sobre derechos registrados en transferencia respecto de las unidades funcionales núms. 1003, 1004 y 1024, Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, sustentada en contratos de venta suscritos con la entidad Aparta-Hotel Plaza Naco, C. por A.; b) que la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional rechazó la demanda mediante sentencia núm. 20155263 de fecha 7 de octubre de 2022, por considerar que no constaban en el expediente los originales de los contratos invocados como fundamento de la transferencia solicitada; c) que esa decisión fue recurrida en apelación, siendo rechazado el recurso por la entonces Tercera Sala del Tribunal Superior de

Exp. núm.: [redacted]02
Solicitud núm.: 2025-R0236870
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Aparta Hotel Plaza Naco, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Tierras del Departamento Central, decisión que posteriormente fue casada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia mediante sentencia núm. 500 de fecha 30 de octubre de 2019, con envío ante otra sala del mismo tribunal; y d) que apoderada como jurisdicción de envío, una terna del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00547, declaró de oficio la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer la demanda, al considerar que la transferencia pretendida se encontraba supeditada a la interpretación de cláusulas contractuales, anuló la sentencia de jurisdicción original y declinó el expediente ante la jurisdicción ordinaria.

22. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* estableció en esencia, los siguientes motivos:

"…A partir de los hechos y situaciones previamente acreditados, este tribunal, establece que la cuestión central radica en determinar si alguna de las partes ha cumplido o no con las obligaciones contractuales que le competen. Este aspecto, es como se ha determinado, constituye una acción personal y no real, y por ende, es de la exclusiva competencia del tribunal de derecho común. 11. Es importante señalar que, contrariamente a lo sostenido por la parte accionante, Ta mera implicación de un inmueble registrado en el presente caso no conlleva a que la competencia corresponda a este tribunal de excepción, especializado en materias de derechos registrados. La competencia deberá ser definida en función de la naturaleza de las pretensiones de las partes; y, tal como se ha evidenciado, lo que se solicita en este caso se relaciona con el ámbito obligacional y contractual,

Exp. núm.: [redacted]02
Solicitud núm.: 2025-R0236870
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Aparta Hotel Plaza Naco, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

específicamente en torno a la cuestión de si ha habido cumplimiento o no de una obligación de pago. En efecto, la Suprema Corte de Justicia ha tenido ocasión de aclarar que aunque, según el artículo 3 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, 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 obligaciones, en cuyo caso se trata de una acción personal de la competencia de los tribunales ordinarios". 12. En concordancia con la jurisprudencia previamente expuesta, este tribunal ha determinado, a través de su doctrina jurisprudencial, que esta jurisdicción. de excepción se encuentra facultada para conocer de las transferencias inmobiliarias". relativas a inmuebles registrados, únicamente en aquellos casos en que tales transferencias no requieran un ejercicio de interpretación contractual. Es esencial. conforme al estado actual de la normativa inmobiliaria, que el contrato en cuestión se "sostenga por sí mismo como prueba del cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes y, a partir de esta base, sustentar la procedencia de la transferencia solicitada. Es fundamental aclarar que el criterio expuesto en la presente sentencia no busca mecanizar la función jurisdiccional de la Jurisdicción Inmobiliaria. No se pretende establecer que los tribunales del orden inmobiliario, similar a lo que ocurre con la función calificadora del Registro de Títulos que, como órgano administrativo, no puede salirse de ciertos parámetros valorativos, o que estén excluidos de revisar un contrato en el contexto de una pretensión de ejecución de la transferencia de un derecho inmobiliarios consideren el contrato como prueba de la existencia de la obligación o pira verificar el cumplimiento de algún término fijado para una fecha cierta, o bien inmueble

registrado. De hecho, es completamente legítimo que los tribunales inmobiliarios consideren el contrato como prueba de la existencia de la obligación o para verificar el cumplimiento de algún termino fijado para una fecha cierta, o bien derivar cualquier información útil para el caso: quién es el vendedor, quién es comprador, cuál fue el precio acordado, si hay recibos de A pago que, sin discutir los términos mismos del contrato, dan cuenta de que se ha cumplido con dicha obligación, etc. 14.- Sin embargo, Jo que no puede llevarse a cabo, tal como se ha explicado previamente, es la interpretación de las cláusulas contractuales en términos de condiciones suspensivas o resolutorias, cláusulas penales o determinar sí alguna de las partes ha cumplido con su obligación de pago basándose en dicha interpretación. En este sentido, la interpretación contractual constituye un presupuesto necesario para la transferencia. Dicho presupuesto implica que debe existir un supuesto previo que haya sido cumplido, el cual, en este caso, es la definición del aspecto contractual. Como ha señalado la Suprema Corte de Justicia, esta tarea es de exclusiva atribución del tribunal de derecho común… 18. En situaciones como la presente, en las que las conclusiones serenas a la consideración del tribunal implican una interpretación contractual, que se clasifica como una acción personal y no real, corresponde exclusivamente al tribunal de derecho común su conocimiento. En consecuencia, esta corporación inmobiliaria ha resuelto que lo procedente es anular, en lugar de revocar, la sentencia emitida por el tribunal de jurisdicción original, que ha abordado el fondo de un asunto que, como se ha señalado, excedía su competencia especializada de excepción. De este modo, se considera que dicha sentencia no ha sido dictada, procediendo a remitir el asunto a la presidencia de la cámara civil y comercial del juzgado de primera instancia que corresponda", Este criterio, fundamentado en el principio de seguridad jurídica y en aras de la igualdad, debe reiterarse en esta ocasión, tal como se consignará en la parte dispositiva de la presente sentencia. 19. La declaratoria de oficio, por primera vez en alzada, es relevante destacar que ha sido

Exp. núm.: [redacted]02
Solicitud núm.: 2025-R0236870
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Aparta Hotel Plaza Naco, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

reconocida por la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, más allá de los supuestos expresamente previstos en el artículo 20 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, cuando, como en el presente caso, se trata de la jurisdicción inmobiliaria. Este tribunal adopta dicho criterio, ya que se considera la teoría procesal más adecuadamente alineada con los principios constitucionales, en atención e la celeridad procesal y a la defensa de las competencias de los distintos tribunales. Este asunto, de orden público, está intrínsecamente relacionado con la tutela judicial efectiva consagrada en el artículo 69 de la Constitución" (sic).

23. De conformidad con las disposiciones del artículo 20 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, la incompetencia puede ser pronunciada de oficio cuando se trate de una regla de competencia de atribución de orden público; sin embargo, el propio texto legal establece una limitación expresa para las jurisdicciones de segundo grado, al disponer que ante las cortes de apelación dicha incompetencia solo podrá ser declarada de oficio cuando el asunto sea de la competencia de un tribunal represivo o de lo contencioso administrativo, o cuando escape al conocimiento de cualquier tribunal dominicano. Esta disposición constituye una excepción al principio general de orden público en materia de competencia y, por tanto, es de interpretación restrictiva.

24. Del examen de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo,* actuando como jurisdicción de envío y en atribuciones de apelación, declaró de oficio su incompetencia para conocer de la litis sobre derechos registrados

de que se trata, al considerar que la solución del conflicto requería determinar el cumplimiento de obligaciones contractuales y, por consiguiente, correspondía a la jurisdicción ordinaria conocer del asunto. No obstante, la propia decisión pone de manifiesto que el litigio no se encontraba comprendido dentro de ninguno de los supuestos excepcionales previstos por el artículo 20 de la Ley núm. 834, pues no se trataba de una materia represiva, contencioso-administrativa ni de una cuestión sustraída al conocimiento de los tribunales dominicanos.

25. Ha sido juzgado por la Suprema Corte de Justicia *que la facultad conferida a los tribunales de segundo grado para declarar de oficio su incompetencia constituye una potestad de carácter excepcional, cuyo ejercicio se encuentra circunscrito a los supuestos expresamente previstos en el artículo 20 de la Ley núm. 834 de 1978, por lo que no resulta jurídicamente admisible extender dicha facultad a situaciones distintas de las contempladas por el legislador*[5]. En consecuencia, al desapoderarse de oficio del asunto sometido a su conocimiento fuera de los casos autorizados por la ley, el tribunal *a quo* incurrió en una incorrecta aplicación del artículo 20 de la Ley núm. 834 de 1978.

[5] SCJ, Primera Sala, SCJ-PS-22-3487, 18 de noviembre 2022, BJ. 1344.

26. Aunado a lo anterior, esta Tercera Sala verifica que la sentencia recurrida fue dictada por una jurisdicción apoderada en virtud de una casación con envío dispuesta por esta sala mediante sentencia núm. 500 de fecha 30 de octubre de 2019. Sobre este aspecto, el artículo 68 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación dispone que el fallo de casación con envío es atributivo de competencia y que la jurisdicción de envío solo puede cuestionar su competencia cuando el debate ante la corte de casación haya recaído sobre una cuestión competencial.

27. En la especie, de los antecedentes procesales retenidos en la sentencia impugnada no se advierte que la decisión de casación que ordenó el envío estuviera fundada en una cuestión de competencia ni que la Suprema Corte de Justicia hubiera desapoderado a la jurisdicción inmobiliaria por considerar que el asunto correspondía a otra jurisdicción. Por el contrario, el proceso fue remitido a otra sala del mismo tribunal superior de tierras para que continuara conociendo del recurso de apelación y emitiera una nueva decisión conforme a derecho.

28. En esas circunstancias, al declarar de oficio su incompetencia y declinar el expediente ante la jurisdicción ordinaria, la jurisdicción de envío desconoció los efectos atributivos de competencia derivados de la sentencia de casación con envío y se apartó de las limitaciones impuestas por el artículo 68 de la

Exp. núm.: [redacted]02
Solicitud núm.: 2025-R0236870
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Aparta Hotel Plaza Naco, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Ley núm. 2-23, incurriendo en los vicios denunciados por la parte recurrente en el medio examinado. En consecuencia, procede acoger el tercer medio de casación y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios propuestos por la parte recurrente.

29. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 3° del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.

30. De conformidad con la parte final del párrafo tercero del artículo 65 de la referida ley, el cual dispone que: *las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces,* lo que aplica a la especie.

VI. Decisión

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

Exp. núm.: [redacted]02
Solicitud núm.: 2025-R0236870
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Aparta Hotel Plaza Naco, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 0031-TST- 2024-S-00547 de fecha 31 de octubre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: 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.

am