REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-4031

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de noviembre de 2025**, año 182° 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 Inver, SRL., contra la sentencia núm. 0031-TST-2022-S-00337 de fecha 11 de agosto de 2022, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 3 de noviembre de 2022, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por las Lcdas. [redacted] y [redacted], actuando como abogadas constituidas de la razón social Inver, SRL., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed), representado por [redacted], continuador jurídico del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), mediante memorial depositado en fecha 25 de julio de 2024, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y Ariadna [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por el Banco Continental de Desarrollo, SA. (Bacode), entidad a cargo de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 15 de agosto de 2024, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted],

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], [redacted] y Dr. [redacted].

4. Mediante dictamen de fecha 27 de mayo de 2025, suscrito por la Lcda. Fadulia [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede rechazar el presente recurso de casación.

5. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación … de celebración de audiencias, si todavía no se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación.*

II. Antecedentes

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en validación de contrato de venta, cancelación y expedición de nuevo certificado de título, incoada por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), actual Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed), contra la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, continuadora jurídica del Banco Continental de Desarrollo, SA., y de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta y cancelación de certificado de título, incoada

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

por la razón social Inver, SRL., contra el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), actual Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed), y el Banco Continental de Desarrollo, SA., con relación a la parcela núm. 28-K-8, distrito catastral núm. 8, Distrito Nacional, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0311-2020-S-00140, de fecha 22 de diciembre de 2020, la cual rechazó la litis incoada por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), acogió la litis incoada por la razón social Inver, SRL., declaró la nulidad absoluta del contrato de venta de inmueble de fecha 15 de marzo de 2006, suscrito entre el Banco Continental de Desarrollo, SA., y el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), y ordenó el desalojo del inmueble.

7. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed), continuador jurídico del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), de manera incidental, por el Banco Continental de Desarrollo, SA. (Bacode), y, de manera incidental parcial, por la razón social Inver, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2022-S-00337, de fecha 11 de agosto de 2022, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** Declara regular en cuanto a la forma los recursos de apelación siguientes: 1)-Recurso de apelación principal, interpuesto por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), entidad autónoma del estado dominicano,

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

debidamente representada por su director general ing. Carlos Bonilla Sánchez; por intermedio de sus abogados constituidos apoderados a los licenciados [redacted], [redacted] y [redacted]; 2)- Recurso de apelación incidental, interpuesto por el Banco Continental de Desarrollo S.A., (BACODE), entidad de inmediación financiera organizada al amparo de la ley monetaria y financiera núm. 183-02, a cargo de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SB)., debidamente representada por el licenciado [redacted], por intermedio de sus abogados constituidos y apoderados a los licenciados [redacted], [redacted] y el doctor [redacted];. 3)-Recurso de apelación parcial incidental, interpuesto por la razón social Inver S.R.L., sociedad comercial organizada, con su RCN 1-12-10240-8, registro mercantil núm. 587VVD, debidamente representada por el señor [redacted], por intermedio de sus abogados apoderados a los licenciados [redacted], Alejando O'Neal [redacted] y [redacted], respectivamente contra la sentencia núm. 0311-2020-S-00140, dictada el 22 de diciembre del 2020, por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Distrito Nacional, relativa al inmueble identificado como: parcela 28-K-8, distrito catastral 3 , Distrito Nacional, por haber sido incoado en tiempo hábil y de conformidad con la ley que rige la materia. **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto a la forma, los indicados recursos de apelación por los motivos antes expuestos. **TERCERO:** Anula, la sentencia núm. 0311-2020-S-00140, de fecha 22 de diciembre del año 2020, de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por violación a las reglas de competencia. a) Declara de oficio, la incompetencia material de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer de las demandas en: 1)-Litis sobre derechos registrados en validez de contrato de venta, cancelación y expedición de un nuevo certificado de título, interpuesta en fecha 20 de noviembre del 2017, por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI).; 2)-

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Demanda en nulidad de contrato de venta y cancelación de certificado de título, interpuesta en fecha 15 de enero del año 2018, por la sociedad comercial Inver S.R.L., debidamente representada por el señor [redacted], por intermedio de sus abogados apoderados especiales licenciados [redacted], [redacted] y [redacted], conforme los motivos dados. **CUARTO:** DECLINA, el expediente para que sea conocido por ante el Tribunal de Primera Instancia en Materia Civil y Comercial del Distrito Nacional, remitiendo a la presidencia para fines de sorteo aleatorio. **QUINTO:** ACUMULA, las costas del procedimiento para que sigan lo suerte de lo principal. **SEXTO:** Ordena, a la secretaría general hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, NOTIFICÁNDOLA, al Registrador de Títulos de Santo Domingo para levantamiento de litis, una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos, contradicción de motivación y falta de motivos. **Segundo medio**: Violación a la regla de derecho o de la Ley. **Tercer medio**: Violación al derecho de defensa. **Cuarto medio:** Exceso de poder" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

9. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema

Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidentes

10. La parte correcurrida Banco Continental de Desarrollo, SA. (Bacode), entidad a cargo de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, en su memorial de defensa plantea, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por ser violatorio a los artículos 10 y 11 de la Ley núm. 2-23, por no atacar una sentencia definitiva, ya que la sentencia recurrida solo ordenó la declinatoria por incompetencia ante el tribunal civil.

11. 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.

12. El análisis del medio de inadmisión invocado permite comprobar que la parte recurrida se fundamenta en los artículos 10 y 11 de la Ley núm. 2-23, promulgada el 11 de enero de 2023. En ese orden, la Suprema Corte de Justicia ha sostenido de manera reiterada que los recursos deben ser evaluados conforme al régimen procesal vigente al momento de su

presentación y, en ese sentido, es preciso resaltar que las disposiciones del artículo 93 de la referida Ley núm. 2-23 dispone que: *En lo relativo a los plazos, los presupuestos de admisibilidad y la tramitación del recurso, la presente ley no tendrá aplicación respecto de los recursos de casación ya interpuestos o en curso a la entrada en vigencia de esta ley, cuyos recursos en tales aspectos seguirán siendo regulados por la Ley núm.3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación y sus modificaciones, por lo que queda suprimida la obligación de dictamen del ministerio público y de celebración de audiencias, si todavía no se ha requerido dictamen ni se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación* (sic).

13. En esas atenciones se constata que la sentencia objeto del presente recurso de casación fue emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha 11 agosto de 2022, mientras que el recurso de casación objeto de análisis fue interpuesto en fecha 3 de noviembre de 2022, esto es, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, la cual fue promulgada por el Poder Ejecutivo en fecha 17 de enero de 2023.

14. De modo que, conforme a lo dispuesto por esa norma y en virtud del principio de irretroactividad de la ley procesal, al haberse incoado el

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

presente recurso de casación con anterioridad a la promulgación de la Ley núm. 2-23, todo presupuesto de inadmisibilidad planteado contra este debe fundamentarse en violaciones a la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, lo que no fue realizado por la parte correcurrida, motivos por el cual debe ser declarado inadmisible el incidente planteado por inaplicabilidad de la ley invocada; *y se procede al examen de los medios de casación que sustenta el recurso.*

15. Para apuntalar un primer aspecto de su primer medio de casación la parte recurrente señala, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos al fundamentar su incompetencia de oficio en que la demanda no procura la modificación registral sino que la misma se sustenta en una solicitud de inejecución de contrato, cuando la jurisdicción inmobiliaria fue apoderada de dos litis que fueron fusionadas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, una incoada por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), que procura le ejecución de un contrato de venta y la otra, por la actual recurrente razón social Inver, SRL., que procura evitar la ejecución del referido contrato de venta ante el Registro de Títulos y lograr el desalojo judicial contra el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), omitiendo el tribunal en sus motivos valorar estas situaciones; que el tribunal *a quo* para declararse

incompetente señaló que los argumentos que rodean las litis incoadas versan sobre asuntos comerciales sobre los cuales no tiene competencia por ser personal y no real o mixta, argumento que desnaturaliza el objeto de la litis que se vincula única y exclusivamente sobre la cosa inmobiliaria, por lo que solicita sea casada la sentencia por los motivos señalados.

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

"**6**.…**d)** Que el objeto de los indicados contratos, tanto de acciones y del inmueble se encuentra aún registrado a favor han de la sociedad Inver S.A., la cual no figura en el contrato que se pretende validar; es decir, no han sido objeto de publicidad registral y el hecho de que la sociedad Inver busca la nulidad del indicado acto de venta y por ende su ejecución registral dados los vicios alegados en el mismo. Que conforme el objeto de la demanda que apodera la jurisdicción Inmobiliaria, queda claramente establecido que se trata de atacar una relación eminentemente personal en relación con la validez de la convención; es decir, que el derecho de propiedad nunca ha sido objeto de afectación registral y en vías de consecuencia, no existe cuestión alguna de las que se argumentan que puedan provocar la modificación del derecho registral, ya que si bien existen los contratos atacados, que pudieran en algún momento tener vocación registral, no es menos cierto que las demandas; una versa sobre su validez de contrato, y la otra sobre la nulidad de contrato, una busca su inscripción registral y la otra evitando su inscripción registral. Son dos demandas: la demanda principal busca validación de contrato de venta, de fecha 15 de marzo del 2006 y la otra demanda busca la nulidad de dicho contrato, situaciones que son puramente personales. **7.** Que es criterio Jurisprudencial constante el hecho de que todo tribunal previo al conocimiento del fondo del proceso del cual se encuentra apoderado debe examinar su propia competencia material, a

solicitud de parte o de oficio por el juez, por ser una cuestión previa al conocimiento del fondo del asunto y por ser de orden público, … **8**. Que en consecuencia, después del tribunal analizar el objeto de la demanda original, queda demostrado que la Jurisdicción Inmobiliaria no es competente para pronunciarse sobre la validez o no de esta convención, por cuanto el mismo no ha sido objeto de inscripción registral, tampoco se sustenta en la ejecución, sino en la inejecución, y mucho menos para dilucidar aspectos comerciales quedando limitado el objeto a una cuestión eminentemente personal y no real o mixta, escapando del ámbito de las litis. Que corresponde a la jurisdicción de derecho común establecer sí es válida o no entre las partes…., que en la especie no se configuran los requisitos de la competencia mixta que deviene de una nulidad de contrato al no encontrarse el mismo registrado y tampoco perseguirse la inscripción o afectación del derecho de propiedad….**9.** Que, en virtud de las disposiciones del artículo 3 de dicha Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, los Tribunales de la Jurisdicción tienen competencia exclusiva para conocer de las acciones reales, las cuales tienen un carácter In-rem, no así para conocer de las acciones puramente personales, correspondiéndole a la Jurisdicción Civil Ordinaria ponderar en toda su extensión las obligaciones contraídas por las partes contratantes, así como la consecuente declaraciones de la existencia o no del contrato definitivo de venta; que en tal sentido, por aplicación de las disposiciones combinadas de-los artículos 20, de la Ley 834, artículo 3, Párrafo II, y principio General No. VIII de la Ley 108-05, procedemos a declarar de oficio la incompetencia material de la Jurisdicción Inmobiliaria, ordenando la declinatoria del expediente por ante el Juzgado de Primera Instancia en materia Civil y Comercial del Distrito Nacional" (sic).

17. Si bien la parte recurrente sostiene que el tribunal *a quo* incurrió en un error al declarar su incompetencia material, bajo el argumento de que la litis no impacta el derecho registrado —cuando en realidad una de las demandas procura, por un lado, la inscripción de un contrato de venta y la otra su

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

inejecución, no es menos cierto que el tribunal fundamentó su decisión tras un análisis integral de ambas acciones. En efecto, el tribunal estableció que dichas demandas se originan en un conflicto de naturaleza eminentemente personal y comercial.

18. Esta Tercera Sala, al examinar los motivos de la sentencia impugnada, así como los argumentos y alegatos de las partes —los cuales se encuentran transcritos en el cuerpo de la decisión recurrida— constata que la solicitud de validación del contrato de venta de fecha 15 de marzo de 2006 se fundamenta en un aporte en naturaleza realizado por la razón social Inver, SRL., consistente en la totalidad de sus acciones comunes a favor del Banco Continental de Desarrollo, SA. (Bacode), entidad que posteriormente fue objeto de liquidación por parte de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana. Como consecuencia de dicha liquidación, el inmueble objeto de la litis fue transferido al Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), actual beneficiario. Esta situación ha sido controvertida por la parte recurrente razón social Inver, SRL., la cual niega el aporte señalado y sostiene ser el único propietario legítimo del inmueble, lo que evidencia que el conflicto gira en torno a la validez de un aporte en naturaleza, y no a una afectación directa del derecho registrado.

19. En ese contexto, la jurisprudencia constante de esta Suprema Corte ha establecido *que las controversias sobre aportes en naturaleza, aun cuando involucren bienes inmuebles registrados, son de competencia exclusiva de los tribunales de comercio*[1]*:* En ese mismo sentido se ha señalado por igual que… *lo relativo a la validez o no de los aportes en naturaleza hechos a ella, son cuestiones de la competencia exclusiva de los tribunales de comercio y no del tribunal de tierras*[2]*;* por tratarse de cuestiones vinculadas a la constitución y funcionamiento de sociedades comerciales, por lo que al comprobar esta Tercera Sala los hechos de la causa establecidos en la sentencia impugnada, concluye que el tribunal *a quo* decidió de conformidad con la ley y los criterios jurisprudenciales.

20. Asimismo, debe recordarse que la figura de la desnaturalización de los hechos exige que los hechos establecidos como verdaderos hayan sido interpretados de manera tal que se le haya atribuido un sentido ajeno a su naturaleza jurídica, y que dicha interpretación errónea prive a la sentencia de justificación en hecho y en derecho. Es jurisprudencia constante que la desnaturalización de los hechos de la causa *supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se le ha dado el sentido o alcance inherente a su propia*

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. 32, 16 de noviembre 2011, BJ. 1212..
[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 64, 28 de diciembre 2016, BJ. 1273, pp. 2235-2244; Primera Sala sent. núm. 8, 3 de noviembre 2010, BJ. 1200, pp. 132-139.

naturaleza[3]. En el presente caso, no se configura tal desnaturalización, ya que el tribunal *a quo* realizó una correcta calificación jurídica de los hechos, conforme a la normativa aplicable y a la jurisprudencia vigente. Por tanto, esta Tercera Sala concluye que los argumentos esgrimidos por la parte recurrente no evidencian la existencia del vicio alegado, motivo por el cual se desestima el primer aspecto del medio bajo análisis.

21. En un segundo aspecto de su primer medio de casación, la parte recurrente sostiene que la sentencia impugnada incurre en contradicción de motivos, al afirmar por un lado que el tribunal *a quo* carece de competencia para conocer asuntos de naturaleza comercial, y por otro que tales asuntos no forman parte del objeto de la litis. Sin embargo, del análisis de la sentencia se desprende que dicha contradicción es meramente aparente y no real. En efecto, el tribunal *a quo* distingue con claridad entre el objeto formal de las demandas —validación y nulidad de contrato— y la naturaleza jurídica del conflicto, el cual se enmarca en una relación de carácter personal y comercial, al establecer que si bien el contrato de venta podría eventualmente tener vocación registral, este no ha sido objeto de inscripción en el Registro de Títulos y, por tanto, no se ha producido una afectación al derecho registrado que habilite la competencia de la jurisdicción inmobiliaria.

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 76, 14 de marzo 2012, BJ. 1216, sent. núm. 13, 13 de enero 2010, BJ. 1190, Tercera Sala, sent. núm. 23, 16 de abril 2003, BJ. 1109, pp. 759-773.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

22. Esta distinción entre la forma y la sustancia del litigio permite concluir que el tribunal *a quo* actuó conforme a derecho, sin incurrir en contradicción invalidante, y que la sentencia impugnada se encuentra debidamente motivada tanto en sus fundamentos como en su dispositivo. En ese orden, la jurisprudencia firme indica que *para que una sentencia pueda ser anulada por contradicción de motivos es indispensable que contenga motivos contradictorios entre sí, los cuales al anularse recíprocamente, la dejan sin motivación suficiente, o que exista entre sus motivos y el dispositivo una contradicción que los haga inconciliables y que no permitan a la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, suplir esa motivación con otros argumentos, tomando como base las comprobaciones de hechos que figuran en la sentencia impugnada*[4]; que de los criterios señalados permiten establecer que la contradicción de motivos invocada no ha originado una afectación que anule entre sí el razonamiento dado por el tribunal de alzada y puedan generar la casación, por lo que dicho aspecto debe ser desestimado.

23. Para apuntalar su segundo y cuarto medios de casación, los cuales se reúnen por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* al declarar la incompetencia material de oficio, incurrió en exceso de poder y en violación a la regla del derecho y a la ley, en razón de tiene plena competencia para conocer de todos los asuntos relativos a

[4] SCJ, Salas Reunidas, sent. 7, 28 de noviembre 2012, BJ. 1224; Primera Sala, sent. núm. 47, 8 de febrero 2012, BJ. 1215, sent. 4, 21 de noviembre 2011, BJ. 102-109,

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

inmuebles registrados, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, siendo indiscutible que la presente litis introducida corresponde a un derecho de propiedad, decidiendo la misma sin justificar su decisión e ignorando el artículo 20 de la Ley núm. 834-78, referente a la regla de competencia de atribución, en violación a la ley y que por tanto, no poseía el poder para declararse incompetente de oficio como lo hizo.

24. Esta Tercera Sala evidencia, contrario a lo señalado por la parte recurrente, que el tribunal *a quo* motivó debidamente su sentencia fundado en los criterios establecido por el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario distinguiendo y limitando su competencia de conformidad con los hechos que originan la acción en justicia de conformidad con el orden público; que, en ese sentido, esta Tercera Sala no advierte que el tribunal de alzada haya vulnerado la regla de derecho al declararse incompetente para conocer la litis sobre derecho registrados, más bien esta tiene el deber y la facultad de examinar en un primer orden su propia competencia lo cual es inherente a todo tribunal de conformidad con el principio de legalidad y al debido proceso; por lo que dicha facultad no constituye un exceso de poder sino una garantía de que los asuntos sean conocidos por el juez natural, motivos por los cuales debe desestimarse los medios analizados.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

25. Apuntala la parte recurrente en su tercer medio de casación, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al derecho de defensa al decidir la incompetencia de oficio sin someterla al contradictorio, sin embargo, como bien indicamos más arriba, la competencia material es un asunto de orden público y como tal puede ser declarada de oficio por el tribunal sin necesidad de que las partes lo soliciten. Siendo esta declaratoria una medida procesal que como por igual señalamos más arriba, busca garantizar que el caso sea conocido por ante el tribunal competente. En conclusión, no se configura la violación al derecho de defensa alegado, por lo que procede desestimar el presente medio y con ello, rechazar el recurso de casación.

26. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que: *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de procedimiento*, lo que aplica en cuanto al Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed); *sin embargo, las costas podrán ser compensadas en todo o en parte, cuando los litigantes sucumbieren en puntos respectivos de sus conclusiones*, como ocurre en el caso de la especie respecto al Banco Continental de Desarrollo SA., (Bacode), entidad financiera a cargo de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la razón social Inver, SRL., contra la sentencia núm. 0031-TST-2022-S-00337, de fecha 11 de agosto de 2022, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdos. [redacted], [redacted] y Ariadna [redacted], abogados de la parte correcurrida Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed), quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

TERCERO: COMPENSA las costas de procedimiento en cuanto a la parte correcurrida Banco Continental de Desarrollo, SA., (Bacode), entidad

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02300
Recurrente: Inver, SRL.
Recurrido: Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

financiera a cargo de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

[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.