REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00157
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Dirección General de Impuestos Internos (DGII)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-25-1850

[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 **30 de junio de 2025**, años año 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00382 de fecha 5 de septiembre de 2023, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00157
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Dirección General de Impuestos Internos (DGII)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de enero de 2024, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted] y el Dr. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. En este recurso de casación figura como parte recurrida [redacted], que no ha depositado memorial de defensa.

3. Mediante dictamen de fecha 27 de junio de 2024, suscrito por la Lcda. [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede dejar al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de transferencia y cancelación de hipoteca, en relación con el solar núm. 4-MOD-2, manzana núm. 3895, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, incoada por [redacted] contra [redacted] y la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), dictando la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00157
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Dirección General de Impuestos Internos (DGII)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Nacional la sentencia núm. 0313-2022-S-00113 de fecha 12 de agosto de 2022, que aprobó la ejecución de la transferencia, ordenando al registrador cancelar la certificación de registro de acreedor a favor de [redacted], cancelar las hipotecas descritas en esa decisión, expedir el correspondiente certificado de título a favor de la demandante, realizando la siguiente nota: *ADVERTENCIA: Al Registro de Títulos del Distrito Nacional: Este tribunal no ha podido verificar el recibo del pago de los impuestos por transferencia, por lo que, SE INSTRUYE para que, solicite a la parte interesada dichos documentos, para la ejecución de la presente sentencia, se Ordena archivar este expediente, hasta tanto sea subsanado el depósito del mismo* (sic).

5. La referida decisión fue recurrida en apelación, de manera parcial, por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00382 de fecha 5 de septiembre de 2023, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: DECLARA regular en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora [redacted], por intermedio de sus abogados, [redacted] y [redacted], en contra de la sentencia Núm. 0313-2022-S-00113, de fecha 12 de agosto de 2022, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación al solar MOD2, manzana 3895 del Distrito Catastral núm. 01, del

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00157
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Dirección General de Impuestos Internos (DGII)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Distrito Nacional, tal como se ha explicado en las motivaciones de esta sentencia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma y, en consecuencia, CONFIRMA la referida decisión en relación a lo dispuesto, atendiendo a las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte considerativa de la presente sentencia. **TERCERO:** ORDENA a la secretaría de este tribunal publicar y notificar esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original. **CUARTO:** ORDENA que la presente decisión sea notificada por un alguacil de esta Jurisdicción Inmobiliaria a interés de cualquiera de las partes" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos de la causa. **Segundo medio:** Violación de la constitución de la República, específicamente en sus artículos 68 y 69, mismos que establecen a cargo de los tribunales y jueces la obligatoriedad de tutelar los derechos de las partes, materializado en la sentencia recurrida por el hecho del tribunal a quo de dejar sin protección alguna el derecho al registro. **Tercer medio**: Violación del precedente jurisprudencial contenido en la sentencia número 389-2014 dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia el veintitrés (23) de julio de

dos mil catorce (2014). **Cuarto medio:** Violación del artículo 4 del Código Civil. **Quinto medio**: Fallo extra petita" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

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

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida [redacted]

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

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 0070/2024, de fecha 23 de enero de 2024, por medio del cual la recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que se notificó en el residencial Cuesta Hermosa III núm. 4, Arroyo Hondo, Distrito

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

Nacional, lugar en el que afirma el ministerial posee su domicilio [redacted], expresando el ministerial que fue entregado a persona, quien manifestó tener calidad para recibirlo.

10. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, y, hasta el momento, la parte recurrida no ha realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararla en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre el interés casacional

11. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente 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].

14. Conviene destacar que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en*

[2] Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, 31 de agosto 2023.

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].

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

16. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que dos de los medios de casación invocados por la parte recurrente hacen referencia a una incorrecta apreciación de los hechos y falta de base legal de la decisión; de ahí que al tratarse de medios sustentados en la noción de una infracción procesal, estos deben ser valorado de forma directa sin que sea necesario el denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional

[4] Op. cit.

presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación, por lo que procede examinar los medios del recurso.

17. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha relación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos de la causa, puesto que no obstante estar apoderado de un recurso de apelación contra una sentencia que desnaturalizó los hechos de la causa, el objeto de la demanda y su propio dispositivo; al confirmar la sentencia apelada cometió las mismas violaciones que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, que reconoció y aprobó la transferencia solicitada, sin embargo realizó una nota de advertencia exigiendo el pago de los impuestos y ordenando el archivo del expediente, cuando es la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) que no ha querido cobrar los impuestos de transferencia; que el tribunal *a quo* incurrió en violación de los artículos 68 y 69 de la Constitución, por cuanto dejó sin protección el derecho al registro de la propiedad adquirida por la recurrente al condicionar la ejecución del contrato de venta a hechos imposibles de cumplir, toda vez que la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), se niega a cobrar los impuestos de transferencia, constituyendo esta falta de protección y tutela judicial una

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00157
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Dirección General de Impuestos Internos (DGII)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

grosera violación del debido proceso por parte de un organismo estatal, por lo que la sentencia debe ser casada.

18. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella señaladas: a) que por acto de fecha 9 de noviembre de 2021 [redacted] vendió a [redacted] el inmueble identificado como solar núm. 4-MOD-2, manzana núm. 3895, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional; b) que posteriormente, en fecha 10 de diciembre de 2021 [redacted] demandó la ejecución del contrato de venta descrito, ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional contra [redacted] y la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), alegando la imposibilidad de realizar la transferencia definitiva, debido a que la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), se niega a emitir la autorización de pago de impuestos de transferencia, impidiéndole realizar la transferencia por ante el Registro de Títulos correspondiente; c) que el tribunal apoderado acogió la ejecución de la transferencia con una advertencia al Registro de Títulos, señalando que no pudo verificar el pago de los impuestos por transferencia, instruyéndolo a que solicite a la parte interesada esos documentos para la

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00157
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Dirección General de Impuestos Internos (DGII)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

ejecución de la sentencia, disponiendo el archivo del expediente hasta tanto sea subsanado; d) que inconforme con la decisión, la parte demandante original recurrió parcialmente en apelación, alegando, en esencia, que apoderó al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional ante la injustificada negativa de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de cobrar los impuestos de transferencia y no obstante el juez de primer grado ordenar la transferencia, al final del dispositivo incluyó una advertencia sobre el pago de los impuestos, lo que sostuvo, constituye una contradicción, por lo cual debía ser eliminada, puesto que el objeto de la demanda y todos sus petitorios estaban orientados a que el derecho fuera transferido para salvaguardar su inversión y el derecho de propiedad adquirido; la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) en su defensa solicitó la incompetencia del tribunal, por tratarse de un asunto meramente fiscal; que el tribunal *a quo* rechazó la excepción de incompetencia sustentando en que el recurso versaba únicamente sobre la eliminación de la advertencia de la sentencia apelada y posterior envío al Registro de Títulos para su ejecución, así como el fondo de la referida acción recursiva, fundamentado en que la indicada advertencia es de orden puramente administrativo y que no constituye una suspensión de la ejecución de la sentencia, confirmando, por vía de consecuencia, la sentencia apelada.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00157
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Dirección General de Impuestos Internos (DGII)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

19. Del estudio de la sentencia impugnada se advierte, que el tribunal *a quo* para rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia impugnada, se fundamentó en que la indicada advertencia era un trámite de carácter puramente administrativo que no suspendía la ejecución de la sentencia, por lo que antes de ejecutar la decisión dada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el Registro de Títulos, que es el órgano competente para ejecutar la sentencia emitida, debía requerir la constancia del pago de los impuestos correspondientes.

20. En el contexto anterior, esta Tercera Sala advierte que el tribunal de alzada no examinó ni razonó sobre los medios que sustentaron el recurso de apelación y que transcribe en su sentencia, conforme consta en la página 10, numeral 7, en los cuales la apelante, hoy recurrente, manifestó que fundado en la negativa por parte de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de cobrar los impuestos de transferencia, se vio forzada a someter por la vía judicial la ejecución de la venta, a fin de garantizar su inversión y el derecho de propiedad adquirido, manifestando que la nota de advertencia al Registro de Títulos era una contradicción respecto al objeto de sus pretensiones.

21. En efecto, el análisis de la sentencia impugnada pone de manifiesto que, el argumento principal de la actual parte recurrente se ceñía a que los

tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria ordenaran la ejecución de la venta intervenida entre [redacted], como vendedor, y [redacted], como compradora, aun cuando los impuestos por transferencia no habían sido satisfechos, lo que constituía el objeto de su demanda.

22. Es útil señalar, que los jueces del Tribunal de Tierras están facultados para decidir sobre toda demanda que intente constituir, transmitir, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles registrados, como en el caso que nos ocupa, en el cual se persigue la transferencia de un derecho registrado por efecto de una venta. Sin embargo, es necesario resaltar que su ejecución está a cargo del órgano competente a esos propósitos, que resulta ser el Registro de Títulos; que en su función calificadora el registrador tiene que verificar que los impuestos hayan sido satisfechos, conforme lo dispone el artículo 54 literal g) del reglamento que lo rige.

23. Ahora bien, lo que debía tomar en cuenta el tribunal de alzada y no lo hizo, es el hecho de que la actual parte recurrente no solo pretendía el reconocimiento judicial de la venta intervenida entre ella y la actual parte correcurrida [redacted], sino que se ordenara, además, su ejecución en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, sin haber pagado la tasa impositiva por concepto de transferencia, sobre la base de que la

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00157
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Dirección General de Impuestos Internos (DGII)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Dirección General de Impuestos Internos (DGII), se negaba a recibir los valores por dicho concepto.

24. De lo anterior se desprende que, en la especie no se está planteado una demanda en la cual se estén cuestionando los derechos registrados o por registrar en la parcela objeto del litigio en virtud del acto de venta cuya ejecución se persigue, sino que se trata de una cuestión de índole impositiva, originada por la negativa de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), para proceder con el cobro de los impuestos correspondientes a la transferencia en cuestión, que por su carácter tributario se encuentra regulado por la Ley núm. 11-92 que crea el Código Tributario, el cual establece el proceso legal y administrativo del sistema tributario que se aplica en el país relacionado con los impuestos internos.

25. En virtud de lo anterior es preciso resaltar que, conforme con las disposiciones del artículo 165, numeral 2, de la Constitución dominicana, se otorga competencia al Tribunal Superior Administrativo para "conocer de los recursos contenciosos contra los actos, actuaciones y disposiciones de autoridades administrativas contrarias al Derecho como consecuencia de las relaciones entre la Administración del Estado y los particulares, si éstos no son conocidos por los tribunales contencioso administrativos de primera instancia". De ahí que los derechos o garantías constitucionales que resulten

lesionados por actos dictados o ejecutados en ejercicio de la función administrativa se encuentran salvaguardados, en virtud de la potestad que la Constitución otorga a esos órganos jurisdiccionales.

26. Como quedó establecido en otra parte de esta sentencia, el objeto principal de la demanda no consistía en un reclamo sobre la base de un agravio, imposibilidad de uso y disfrute o restitución de un derecho inmobiliario registrado, lo cual sí puede ser perseguido bajo la fórmula de la litis, conforme con el artículo 28 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos; por lo que, al procurarse la ejecución forzosa de un acto de venta en la Jurisdicción Inmobiliaria sobre la premisa de que la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) se abstiene de cobrar los impuestos de transferencia, esta vía resultó viciada de incompetencia, por lo que lo procedente era anular la sentencia de primer grado, en lugar de confirmarla, y declarar la incompetencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para dirimir la litis, pues no es la facultada para valorar un asunto impositivo.

27. Conforme con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley núm. 834-78 de 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.

28. 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 el Tribunal Superior Administrativo.

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

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:

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00157
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y Dirección General de Impuestos Internos (DGII)
Materia: Tierras
Decisión: Casa

FALLA

PRIMERO: CASA, por causa de incompetencia, la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00382 de fecha 5 de septiembre de 2023 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 al Tribunal Superior Administrativo, como tribunal competente, para el conocimiento del asunto.

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.

da