REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-24-1847

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 secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2024**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por PER4 y PER5 de apellidos PER6 contra la sentencia núm. 202400087 de fecha 24 de abril de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 20 de junio de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Lionel V. Correa Tapounet y Alejandro E. Tejada Estévez, actuando como abogados constituidos de PER4 y PER5 de apellidos PER7

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por PER8 mediante memorial depositado en fecha 28 de junio PLA1 el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. Miguel Adolfo Rodríguez, William Radhamés Cueto Báez y Silverina Santana Silvestre.

3. Asimismo, la defensa al recurso de casación fue presentada por PER9 mediante memorial depositado en fecha 28 de junio de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Dr. Rafael Antonio Cedeño Caraballo.

4. De igual modo, la defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial José Sánchez Comercial, SRL., representada por PER10 mediante memorial depositado en fecha 6 de agosto de 2024

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituido Lcdos. Juan T. Coronado Sánchez y Héctor B. Estrella García.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una demanda en referimiento en solicitud de levantamiento de inscripción de litis en relación con la parcela núm. NSS1 municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por PER4 y PER5 de apellidos PER6 contra PER8 con la intervención voluntaria de PER9 la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la ordenanza núm. 01852300418 de fecha 17 de octubre de 2023, que rechazó la referida demanda.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por: a) PER4 y PER5 de apellidos PER11 y b) la sociedad comercial PER12 SRL. y PER10 dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202400087 de fecha 24 de abril de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto el fondo, los recursos de apelación interpuestos, el primero por los señores PER4 y PER13 y el segundo por razón social

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

PER15 Comercial y PER10 en contra de la ordenanza núm. NSS2 de fecha 17 de octubre de 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, por los motivos expresados. **SEGUNDO**: Condena a la parte recurrente y co-rrecurrente que sucumben PER16 PER17 y la entidad PER12 SRL., y PER10 al pago de las costas del procedimiento con distracción y provecho de los Licdos. PER18 PER19 y PER20 y el Dr. PER21 letrados que afirman haberlas avanzados en su totalidad. **TERCERO**: Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al artículo 51 y errónea aplicación del artículo 50 de la Ley 108-01. **Segundo medio:** Violación al artículo 3 de la Ley 596 del 31 de octubre de 1941, sobre Venta Condicional de Inmuebles y artículo 98 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, violación al principio de legalidad, violación al principio IV, violación al derecho de propiedad constitucional, y violación al derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución, lo que resulta ser una turbación ilícita" (sic).

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

8. 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. Incidentes

9. En sus respectivos memoriales de defensa las partes correcurridas PER3 y PER22 plantean de manera principal la inadmisibilidad del recurso de casación, sustentadas en que este carece del interés casacional que dispone el artículo 10, numeral 3, literales a, b y c de la Ley núm. 2-23.

10. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

11. En ese orden, ha sido establecido por esta Suprema Corte de Justicia, que *De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las*

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional[1].

12. Asimismo, ha sido establecido por esta alta corte que 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 glosario de materia 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*

[1]SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto de 2023. BJ. 1353.

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].

13. 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 de referimiento, de ahí que el acceso al recurso de casación y su examen es directo, es decir, que de conformidad con lo antes expuesto se trata de 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, motivos por los cuales se rechaza el medio de inadmisión propuesto *y se procede al examen de los medios que sustentan el recurso.*

14. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que para rechazar la demanda en referimiento el tribunal *a quo* entre sus motivos estableció que no había sido probada la urgencia, sin embargo, desconoció que la urgencia no era el móvil ni los motivos que sustentaban la demanda sino que se apoyaba en las disposiciones de la parte final del artículo 51 de la Ley núm. 108-05, que se refiere a turbaciones manifiestamente ilícitas o excesivas; que ciertamente en el caso no fue demostrada la urgencia ya que

[2] Íbidem.

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

esta no era lo principal de la demanda, sino la turbación ilícita; que el tribunal *a quo* desconoció que se trata de dos figuras jurídicas distintas e independientes y que se puede hacer uso de una sin necesidad de la otra; que en ese sentido la alzada realizó una errónea aplicación de los artículos 50 y 51 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

15. Cabe resaltar en este caso que mediante su memorial de defensa la parte correcurrida la sociedad comercial José Sánchez Comercial, SRL., ha concluido dando su aquiescencia a las conclusiones propuestas por la parte recurrente.

16. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción *a qua*, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que PER3 incoó un litis sobre derechos registrados, contra PER4 y PER5 de apellidos PER23 en relación con la parcela núm. NSS1 municipio Higüey, provincia La Altagracia; b) que en el transcurso de la referida litis PER4 y PER5 de apellidos PER6 incoaron una demanda en referimiento en levantamiento de inscripción de litis, contra PER8 con la intervención voluntaria de PER9 la cual fue rechazada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de Higüey mediante la ordenanza núm. 01852300418 de fecha 17 de octubre de 2023, sustentando su decisión en esencia, en que luego de analizados los documentos que conforman el expediente no pudo ser constatada la urgencia ni la variación de la situación respecto del inmueble de que se trata; que no pudo ser comprobada la existencia de un daño inminente o una turbación manifiestamente ilícita que requiera la celeridad y la urgencia, siendo estas las características propias del referimiento; que lo único que pudo ser demostrado fue la existencia de la litis y la consecuente nota preventiva generada en virtud de esta la cual no genera un bloqueo registral, sino que hace saber su existencia; que si bien el artículo 98 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario establece dos tipos de bloqueos registrales, entre estos, el generado por la venta condicional de inmuebles, este bloqueo se refiere a impedir la inscripción de actos de disposición, es decir, que no habla de que está prohibido inscribir cargas y gravámenes, por lo que si no está prohibido es permitido conforme el artículo 40.15 de la Constitución y en este caso, de manera implícita, se permite inscribir cargas y gravámenes; c) dicha decisión fue recurrida en apelación, entre otros, por PER4 y PER5 de apellidos PER23 actuales recurrentes, quienes en apoyo de su recurso argumentaron en esencia, que era necesario que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original acogiera la demanda en referimiento y ordenara el levantamiento de la anotación de litis que pesa sobre el inmueble ya que se

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

encuentra afectando derechos de terceros adquirientes de buena fe; que en la ordenanza no se explican los motivos por los cuales no fueron valoradas las certificaciones de estado jurídico de fechas 21 de junio y 24 de agosto de 2023, las cuales demostraban que la referida litis fue inscrita con posterioridad a la inscripción de la venta condicional de inmueble, lo que evidentemente refleja una turbación manifiestamente ilícita en la parcela; que contario a lo sostenido por el tribunal la venta condicional produce un bloqueo registral; que si el tribunal hubiera realizado una correcta valoración del espíritu de la venta condicional habría entendido que están impedidas las anotaciones preventivas realizadas con posterioridad a esta; que fue violentado el artículo 51 de la Constitución relativo al deber de garantizar los derechos económicos y sociales establecidos referentes al derecho de propiedad; mientras que de su lado las partes correcurridas PER22 y PER3 como medio de defensa argumentaron en suma, que mediante la indicada venta condicional realizada lo que se pretende es disfrazar de tercer adquiriente de buena fe a título oneroso a la sociedad comercial José Sánchez Comercial, SRL; que ninguna litis o anotación preventiva impide la transferencia del inmueble bajo ninguna modalidad; que lo único que se persigue es salvaguardar el sagrado derecho de propiedad, debido proceso y derecho de defensa consagrado en la

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Constitución; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta transcrita en parte anterior de esta sentencia.

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

"12. Que la naturaleza misma del juez de los Referimientos, supone que su actuación sea ante la presencia de una urgencia, y la existencia de una contestación seria. 13. En casos como el de la especie, el poder del juez de los Referimientos se limita a determinar si la nota preventiva constituye una turbación ilícita, por haber sido colocada sin fundamento alguno; en ese sentido, si bien es cierto que la anotación cuyo levantamiento se persigue fue inscrita en cumplimiento de la letra del artículo 132 de Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción inmobiliaria, con motivo de la Litis sobre Derechos Registrados interpuesta por el señor PER24 e inscrita ante registro de títulos el 24 de mayo de 2023, en el libro de Registro complementario núm. 1072, folio 147. 15. No obstante, este tribunal no ha apreciado la existencia de ninguno de los elementos indicados en párrafo anterior, de modo que la ordenanza recurrida hace una valoración exacta de los elementos de pruebas, por lo que observada las argumentaciones dadas por el juez a quo y encontrarlas acorde a derecho, este tribunal las hace nuestras, pues la jurisprudencia constante de la Suprema Corte de Justicia ha establecido: a) aunque los jueces de la apelación están en el deber de motivar sus decisiones en cumplimiento de artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, lo pueden hacer adoptando los motivos de la sentencia impugnada, incluso implícitamente, expresando que "luego de haber estudiado las documentaciones aportadas por ambas partes y, muy especialmente, la sentencia objeto los recursos de apelación, es de opinión que la susodicha sentencia fue dictada de acuerdo con las disposiciones establecidas por la ley en esa materia", (SCJ, 1ª Cám., 9 de julio de 2003, núm.

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

18, B. J. 1112, pp. 167-172); b) Los tribunales de alzada pueden, puesto que ninguna ley se lo prohíbe, dar sus propios motivos o adoptar los de los primeros jueces, sin necesidad de reproducirlos, o de limitarse esto último a los que sean, a su juicio, correctos, legales y suficientes para justificar la solución del asunto. (SCJ, 3ª Sala, 10 de abril de 2013, núm. 3, B. J. 1229) y c) Los jueces de alzada cumplen con el deber de motivar sus decisiones cuando, al confirmar la sentencia de primer grado, adoptan expresamente los motivos contenidos en esta, aun sin reproducirlos. (SCJ, 1ra Sala, 5de marzode2014, núm. 9, B. J. 1240; 16dejunio de 2010, núm. 20, B. J. 1195; 1.a Cám, 21de marzo de 2007, núm. 13, B.J. 1156, pp. 230-236). 16. En este contexto, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, confirma la ordenanza recurrida, utilizando los motivos dados por el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, por ser justa y estar acorde a derecho" (sic).

18. Los motivos utilizados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey para sustentar su decisión y que fueron adoptados por el tribunal *a quo* son los que textualmente se transcriben a continuación:

"Que, luego de analizar los documentos que componen el expediente, este tribunal no ha constatado la urgencia o la variación de la situación respecto del inmueble de que se trata; que no se han aportado documentos o pruebas que hagan referencia a una turbación ilícita en dicha parcela, y en esa tesitura no se puede comprobar si existe una amenaza de un daño inminente o una turbación manifiestamente ilícita que requiera de la celeridad y urgencia, siendo estas características propias del referimiento, puesto que lo que se ha demostrado única y exclusivamente es la existencia de una litis y la consecuente nota preventiva en razón de la misma, lo que no crea bloqueo registral, sino, que hace saber su existencia; que en ese sentido en una litis sobre derecho registrado, el principio de publicidad tiene como objetivo garantizar que los tercetos estén enterados de la situación jurídica del

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

inmueble de que se trate, tal y como lo establece la jurisprudencia: La anotación preventiva inscrita en el registro complementario de un inmueble registrado tiene por finalidad poner en conocimiento a los terceros de la existencia de la litis, sin que ello implique una afectación al derecho de propiedad ni de ningún otro derecho fundamental (TC/0010/14, 14 de enero de 2014), criterio jurisprudencial que este tribunal hace suyo; Que hay que entender que, para la doctrina, el bloqueo registral es una especie de anotación preventiva, cuya realización impide la inscripción de todo acto o contrato respecto de ese inmueble cuando sea posterior a la anotación del bloqueo y durante la vigencia del mismo, teniendo por finalidad asegurar la efectividad de la inscripción definitiva del derecho reconocido que la ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, establece dos tipos de bloqueo registrales, establecido en el artículo 98 que, la venta condicional de inmuebles se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, esta inscripción genera un bloqueo registral e impide la inscripción de actos de disposición, La declaración de bien de familia de un inmueble se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, generando un bloqueo registral que impide actos de disposición y la inscripción de cargas y gravámenes sobre el inmueble; Que asimismo se prevé otro bloqueo registral en el artículo 100 párrafo que establece que, se emitirá un Certificado de Título a nombre del consorcio de propietarios por el terreno, sobre el que se inscribe un bloqueo registral en el Registro Complementario del Certificado de Título. Que como se denota en el considerando anterior y el contenido esencial de los citados artículos que contemplan bloqueo registral, y en estos casos el tribunal hace la diferencia de los tres bloqueos citados: en el caso de los bienes de familia la ley es explícita y explica sobre el bloqueo, impide actos de disposición y la inscripción de cargas y gravámenes sobre el inmueble, esto es, que para este tipo, no se admite absolutamente nada de inscripción y esto se hace para proteger al núcleo principal de la sociedad que es la familia, de desaprensivo y de aprovechado ante la posible debilidad emocional o económica del propietario, sin embargo, en cuanto a la venta

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

condicional de inmuebles, este dice, genera un bloqueo registral e impide la inscripción de actos de disposición, es decir, que no habla de que está prohibido inscribir cargas y gravámenes, por lo que no está prohibido está permitido conforme al artículo 40,15 de la Constitución, y en ese caso, obviamente y de manera implícita se permite la inscripción de cargas y gravámenes, lo que no es permitido en el caso del párrafo VII de la misma ley sobre los condominios, en virtud de que el terreno donde se funda el condominio es de muchas personas y cada persona tiene su propia unidad funcional, que es susceptible de disposición, de cargas y gravámenes; que la no inscripción de la litis en relación a cuando existe una venta condicional si pondría en tela de juicio la seguridad jurídica, pues, esta figura llamada venta condicional, no transfiere la propiedad a un tercero, pues, deben darse las condiciones que se verifica en el contrato, a diferencia de lo que ocurre con la venta que si transfiere el derecho al tercero, por lo que el levantamiento de la nota de litis vulnera el sentido esencial del artículo 51 de la Constitución. Que, en secuencia a lo establecido en el párrafo anterior, en ese mismo orden, el tribunal señala, que la inscripción de una nota preventiva tiene por finalidad garantizar el artículo 51 de la Constitución Dominicana, que prevé: El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes; que, el tribunal ha dado cuenta que el abogado dela parte demandante en su instancia introductiva ha hecho énfasis en el párrafo III del artículo 132 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, que establece que el juez de los referimiento puede hacer levantar las anotaciones en los casos siguientes: cuando se incluyan en el proceso inmuebles que no son objeto del litigio, cuando sea una litis reincidente, cuando no se aporten las pruebas que sustentan el caso, cuando el proceso ha sido reiteradamente aplazado por el demandante o recurrente sin motivo justificado, y cuando el juez o tribunal así lo estimare procedente, condiciones que no se dan en el presente proceso, ya que viene a ser que el inmueble de que se trata, es el objeto de litis en el expediente núm.

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

0184-23-00417, del cual esta apoderado este tribunal y que. generó la nota preventiva que se pretende levantar, por tanto, este tribunal rechaza la presente demanda en referimiento, por mal fundado, carente de base legal, y por no haberse comprobado la turbación manifiestamente ilícita, la urgencia o el daño inminente, tal como se dirá en la parte dispositiva de la presente ordenanza; en cuanto a las demandas en intervención presentadas en el presente proceso, el tribunal considera que, en vista de que ha sido rechazada la demanda en referimiento, las mismas quedan sin efecto en virtud de que la suerte de lo accesorio sigue la suerte de lo principal" (sic).

19. Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que para decidir como lo hicieron, tanto el tribunal *a quo* como el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, cuyas motivaciones serán analizadas por haber la alzada adoptado sus motivos, se sustentaron, primero, en que la parte demandante y recurrente en apelación no aportó ningún elemento de prueba que demostrara la existencia de urgencia, daño inminente o turbación manifiestamente ilícita respecto del inmueble de referencia, siendo estas las características esenciales en las que debe sustentarse el juez de los referimientos al momento de adoptar cualquier medida; y segundo, en que si bien se verificaba la existencia de un bloqueo registral sobre el inmueble producto de una venta condicional inscrita, esto no impedía que pudieran ser realizadas anotaciones como la litis sobre derechos registrados generada entre las partes, ya que si bien el artículo 98 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario refiere que la venta condicional de inmueble genera un

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

bloqueo registral, esto solo es cuando se trate de actos de disposición, es decir, que pudieran generar una transferencia del inmueble, lo cual no ocurre respecto de la inscripción de litis que solo tiene como fin dar a conocer la existencia de esta.

20. En cuanto al alegato de la parte recurrente en su primer medio referente a que el tribunal *a quo* enfocó sus motivos erróneamente en comprobar la existencia de la urgencia cuando de lo que realmente se trataba la demanda en referimiento era de la existencia de una turbación manifiestamente ilícita, es preciso indicar que contrario a lo alegado por la parte recurrente del análisis de la sentencia impugnada se comprueba que los jueces de fondo no solo sustentaron su fallo en la falta de comprobación de la urgencia como una de las características primordiales del referimiento, sino que además establecieron que de los documentos aportados tampoco pudo ser verificada la existencia de una turbación manifiestamente ilícita que afectara el inmueble, en tanto que lo único que pudieron comprobar fue la vigencia de la litis sobre derechos registrados generada entre las partes y de la cual se encontraba apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, lo cual no era razón suficiente para justificar la adopción de la medida rogada.

21. En ese sentido, conviene destacar que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *la noción de turbación manifiestamente ilícita implica la existencia de un atentado o perjuicio, de hecho o de derecho, a los intereses de una persona, cuya ilicitud sea evidente*[3]*;* de igual modo, ha sido juzgado por esta alta corte que *los hechos que constituyen la turbación manifiestamente ilícita son valorados soberanamente por el juez de los referimientos, quien debe determinar la seriedad del asunto ventilado y de la contestación existente*[4]*;* asimismo, se ha establecido que *procede descartar la existencia de una turbación manifiestamente ilícita desde el momento en que existe una contestación seria sobre los derechos de las partes involucradas en la contestación*[5].

22. Conforme lo anterior, al haber la jurisdicción *a qua* descartado en la especie la existencia de una turbación manifiestamente ilícita luego de haber realizado una valoración conjunta de los elementos de prueba que le fueron depositados por las partes, lo hicieron basados en su poder soberano de apreciación que les permite determinar en cada caso particular si en estos queda conjugado el elemento de la turbación manifiestamente ilícita como uno de los mecanismos primordiales que permite dar inicio a la adopción de medidas provisionales, lo cual no pudo ser comprobado en la especie y con

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 8, 2 de octubre de 2013, BJ. 1235.
[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 25, 5 de marzo de 2014, BJ. 1240.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 8, 2 de octubre de 2013, BJ. 1235.

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

lo cual concuerda esta corte de casación; de ahí que al haber decidido en ese sentido la jurisdicción *a qua* actuó en apego a las leyes y la jurisprudencia que rigen en la actualidad, motivos por los cuales se desestima este medio.

23. En el desarrollo de su segundo medio de casación, la parte recurrente aduce, en suma, que ambos tribunales desconocieron la figura de la venta condicional de inmueble ya que cuando esta fue inscrita en el inmueble todavía no había sido iniciada la litis sobre derechos registrado incoada por PER25 que conforme con las disposiciones de la Ley núm. 596-41 de 1941 sobre Venta Condicional de Inmueble, aquel que adquiera bajo esta modalidad será beneficiado con un bloqueo registral, lo cual fue ratificado por la Ley de registro inmobiliario en su artículo 98; que en la especie existen terceros que deben ser protegidos por la ley por tratarse de terceros ajenos a los conflictos que puedan tener las partes; que a partir de inscrita la venta condicional ninguna litis o anotación puede ser inscrita o admitida a no ser que se trate de circunstancias o hechos originados por el tercer adquiriente de buena fe; que el mantener inscrita la litis sobre el inmueble evidentemente representa una turbación manifiestamente ilícita que viola la Ley núm. 596-41 de 1941 en su artículo 3 y la Ley núm. 108-05 en sus artículos 50 y 98, así como el artículo 51 de la Constitución.

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

24. En esas atenciones, es importante destacar que las disposiciones del artículo 3 de la Ley núm. 596-41 que establece un sistema para las Ventas Condicionales de Inmuebles dispone que *Se establece el registro de ventas condicionales en los Registros de Títulos. El registro de dicha venta genera un bloqueo registral del inmueble, de conformidad con lo previsto en la presente Ley de Venta Condicional de Inmuebles.* Dichas disposiciones quedaron modificas con la entrada en vigor de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, la cual se encarga de regir todo lo concerniente a inmuebles registrados y su registro, siendo establecido en el artículo 98 de dicha norma que *La venta condicional de inmuebles se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, esta inscripción genera un bloqueo registral e impide la inscripción de actos de disposición. La declaración de bien de familia de un inmueble se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, generando un bloqueo registral que impide actos de disposición y la inscripción de cargas y gravámenes sobre el inmueble.*

25. De conformidad con lo indicado en el apartado que antecede, esta corte de casación coincide con los motivos plasmados por la jurisdicción *a qua* respecto de la venta condicional de inmueble y el alcance del bloqueo registral generado por dicha inscripción, puesto que tal y como fue sostenido, el precitado artículo 98 establece de manera expresa y específica que la venta condicional solo genera un bloqueo registral sobre el inmueble cuando se

trate de actos de disposición, de ahí que se trata de un bloqueo parcial, contrario a como se consagra en cuanto a la inscripción de bien de familia cuyo bloqueo generado es más amplio ya que no solo se refiere a la prohibición de actos de disposición, sino que incluye además de manera expresa el impedimento de inscribir cargas y gravámenes.

26. Es útil precisar que cuando la precitada norma habla de actos de disposición se refiere a *aquellas actuaciones en las que se pone de manifiesto de manera expresa la intención del titular sujeto del derecho de propiedad de cambiar el estado jurídico del inmueble, como pudiera ser un acto de hipoteca, venta, donación o dación en pago*[6], entre otros; de modo que cuando se trate de casos en los que se pretenda inscribir actuaciones que no conlleven indisponer el inmueble bajo los parámetros antes señalados, estas pueden ser válidamente inscritas más si se trata de actuaciones que así estén dispuestas por un mandato legal como resulta, en este caso, la publicidad de la litis sobre derechos registrados que ordena el artículo 132 de la resolución núm. 787-2022, contentiva del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, vigente al momento de incoada la litis principal.

27. En efecto, a criterio de esta corte de casación la sentencia impugnada contiene una adecuada exposición de los hechos y aplicación del derecho,

[6] Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario comentada por Registradores de Títulos.

puesto que resulta correcto lo motivado de que la venta condicional de inmueble bajo el amparo de las disposiciones del artículo 98 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario solo genera un bloqueo registral parcial cuando se traten de actos de disposición, pudiendo ser anotada cualquier carga o gravamen que no lo indisponga, es decir, que impida a su titular modificarlo o transferirlo y a un tercero adquirirlo, situación que no se verifica en la especie, motivos por los cuales procede desestimar este medio y en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

28. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones.

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.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2024-R0303024
Recurrente: PER1 y PER2
Recurrido: PER3 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PER4 y PER5 de apellidos PER6 contra la sentencia núm. 202400087 de fecha 24 de abril de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: 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.

César José García Lucas, 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.

Ber

[redacted]

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Manuel A. Read Ortiz
Manuel R. Herrera Carbuccia
Moises A. Ferrer Landron
Anselmo A. Bello Ferreras
Rafael Vasquez Goico
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/QW4U-DKB5-HBHK-L2XP

PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2020-RECA-00874
Recurrente: Dirección General de Impuestos Internos (DGII)
Recurrido: Ferretería Vásquez Marte SRL.
Materia: Contencioso tributario
Decisión: Declara perención de recurso

Resolución núm. 033-2024-SRES-01155

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 general de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2024**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, reunida en cámara de consejo dicta la siguiente resolución:

I. Consideraciones de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Rafael Vásquez Goico**

1. Esta Sala fue apoderada del recurso de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia en fecha 22 de diciembre de 2020 suscrito por los Lcdos. Davilania Quezada Arias y Arturo Figuereo Camarena, actuando como abogados constituidos de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), representada por PER1

2. Mediante el presente recurso ha sido impugnada la sentencia núm. 0030-04-2020-SSEN-00138 de fecha 3 de julio de 2020 dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior Administrativo.

Av. Enrique Jiménez Moya esq. Juan de Dios Ventura Simó, Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo, Santo Domingo, R. D. • Tel.: 809-533-3191 • www.poderjudicial.gob.do • E-mail: contacto@poderjudicial.gob.do

3. Conforme con las disposiciones del párrafo II del artículo 10 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el recurso de casación perimirá de pleno derecho cuando se constata una inactividad prolongada de tres años sin que la parte recurrente realice las actuaciones legales que impulsan el proceso y le permiten al órgano judicial examinar el derecho y emitir una sentencia. En ese contexto, esta Tercera Sala procederá a examinar si se ha producido una inactividad que provoque la perención del recurso que nos ocupa.

4. De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la precitada ley, en vista del memorial de casación el Presidente de la Suprema Corte de Justicia proveerá un auto autorizando realizar el emplazamiento, el cual deberá ser notificado dentro del plazo de los 30 días siguientes a su emisión; a su vez la constancia de dicha actuación debe depositarse en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia en los 15 días siguientes a que esta se materialice.

5. Realizado el emplazamiento y dentro de los 15 días de su fecha el recurrido debe producir su memorial de defensa y notificarlo al abogado de la parte recurrente por acto de alguacil con constitución de abogado; estas actuaciones deberán depositarse en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley núm. 3726-53.

6. Cuando la parte recurrida no cumple con las referidas actuaciones procesales en el plazo indicado los artículos 9 y 10 de la Ley sobre Procedimiento de Casación disponen que el recurrente podrá pedir por instancia dirigida a la Suprema Corte de Justicia que sea declarado el defecto o su exclusión, según corresponda. El precitado artículo 10 dispone que cuando el recurrente no deposita el acto de emplazamiento dentro de los quince días

Av. Enrique Jiménez Moya esq. Juan de Dios Ventura Simó, Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo, Santo Domingo, R. D. • Tel.: 809-533-3191 • www.poderjudicial.gob.do • E-mail: contacto@poderjudicial.gob.do

de su fecha, el recurrido podrá pedir que se pronuncie su exclusión.

7. En el caso de que no se cumpla con alguna de las actuaciones descritas previamente, el artículo 10 párrafo II de la citada Ley sobre Procedimiento de Casación dispone que procederá la perención: a) cuando transcurren tres años, contados a partir de la fecha del auto que autoriza el emplazamiento, sin que la parte recurrente haya depositado el acto de notificación o emplazamiento del recurso de casación[1]; y b) si transcurren tres años contados desde la expiración del plazo previsto por el artículo 8 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, sin que la parte recurrente solicite el defecto o la exclusión de la recurrida ante la falta de depósito de las actuaciones referidas en el precitado artículo.

8. El examen del expediente revela que transcurrió el plazo de tres años de la perención establecido en el mencionado artículo 10 párrafo II de la Ley núm. 3726-53, sin que la parte recurrente solicite mediante instancia el defecto o la exclusión de la parte recurrida ante la falta de depósito de las actuaciones referidas en el artículo 8 de la indicada ley, razón por la cual el recurso que nos ocupa ha perimido de pleno derecho.

II. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando en virtud del acta núm. 18/2007 de fecha 24 de mayo de 2007 dictada por el Pleno de esta Suprema Corte de Justicia que dispone que cada cámara, según la naturaleza del recurso, decidirá sobre la perención, caducidad, defecto, revisión de

[1]La perención en esta hipótesis no se producirá cuando, previa solicitud, la falta de depósito de la notificación del recurso fue pronunciada por una resolución de exclusión.

Av. Enrique Jiménez Moya esq. Juan de Dios Ventura Simó, Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo, Santo Domingo, R. D. • Tel.: 809-533-3191 • www.poderjudicial.gob.do • E-mail: contacto@poderjudicial.gob.do

sentencias, resoluciones y desistimientos. De conformidad con la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta la siguiente resolución:

RESUELVE

ÚNICO: Declara la perención del recurso de casación interpuesto por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) contra la sentencia núm. 0030-04-2020-SSEN-00138 de fecha 3 de julio de 2020 dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior Administrativo por los motivos antes expuestos.

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

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente resolución ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Manuel A. Read Ortiz
Manuel R. Herrera Carbuccia
Moises A. Ferrer Landron
Anselmo A. Bello Ferreras
Rafael Vasquez Goico
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/PEEU-3K5X-7X3B-NVYS