REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-1995

[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 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Starlift Limited contra la ordenanza núm. 202500052 de fecha 3 de marzo de 2025 dictada por la presidente del Tribunal Superior de Tierras del

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Departamento Este, en funciones de juez de los referimientos, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de marzo de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. [redacted], actuado como abogado constituido de la sociedad comercial Starlift Limited, representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial Highpoint Investments, SA., mediante memorial depositado en fecha 7 de abril de 2025 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos [redacted], Peláez y [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad Miniari, SAS., representada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 8 de abril de 2025 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

constituidos Lcdos. [redacted], y [redacted].

II. Antecedentes

4. En ocasión de una demanda en referimiento en ejecución provisional de sentencia en relación con la parcela núm. [redacted]49, municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por la compañía Starlift Limited contra las sociedades de comercio Miniari, SAS. y Highpoint Investmenst, SA., la presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en funciones de juez de los referimientos, dictó la ordenanza núm. 202500052 de fecha 3 de marzo de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** DECLARA regular en cuanto a la forma la Demanda en Referimiento, tendente a que sea ordenada la EJECUCIÓN PROVISIONAL de la sentencia 1862- 2024-00381, del 6 de noviembre de 2024, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, La Altagracia, suscrita por la compañía MINIARI, SAS, representada por su presidente ejecutivo y su vicepresidente de operaciones y desarrollo, los Sres. [redacted] y [redacted], por intermedio de sus abogados [redacted], [redacted] y [redacted], todos de generales que ya constan; contra: 1. STARLIFT LIMITED, la cual actúa debidamente representada por el señor [redacted], representada por el doctor [redacted], de generales que ya constan; 2. HIGHPOINT INVESTMENST S. A.,

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

entidad jurídica representada por los licenciados [redacted], [redacted] Peláez y [redacted], de generales que también constan. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, ACOGE la demanda en referimiento, por los motivos dados y, en consecuencia, se ordena la EJECUCIÓN PROVISIONAL de la sentencia número 1862-2024-00381, del 6 de noviembre de 2024, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, La Altagracia, en cuanto al levantamiento de la litis ordenada en su parte dispositiva, conforme los motivos dados. **TERCERO:** ORDENA el levantamiento o radiación provisional de la anotación de litis respecto a la parcela [redacted]49, inmueble radicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, en caso de existir. **CUARTO:** ORDENA la ejecución de la presente ordenanza no obstante cualquier recurso que se interponga, de conformidad con la ley. **QUINTO:** CONDENA a la parte demandada Starlift Limited al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho de los licenciados [redacted], [redacted] y [redacted], que afirman haberlas avanzado. **SEXTO:** ORDENA que la secretaría de este tribunal proceda a dar la publicidad correspondiente a dicha ordenanza, de acuerdo a los mecanismos previstos por la vía reglamentaria, así como a la notificación de la ordenanza al Registrador de Títulos correspondiente" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación a los acápites 2, 4, 5 y 10 del artículo 69 de la Constitución. Violación al debido proceso, principio dispositivo y principio de congruencia. Violación al artículo 141 del Código

de Procedimiento Civil. Desnaturalización y tergiversación de las conclusiones presentadas por la Starlift Limited (violación al artículo 61 del Código de Procedimiento Civil) (violación al principio de inmutabilidad del proceso). **Segundo medio:** Violación al artículo 132 del Reglamento 787-22 (Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria)" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

6. 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 sociedad Miniari, SAS.

7. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de la parte correcurrida sociedad comercial Miniari, SA., conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación[1].

[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

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

8. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 577/2025 de fecha 21 de marzo de 2025 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que se notificó a la sociedad comercial Miniari, SAS., en la avenida [redacted] núm. 60, plaza Paseo del Teatro, local 214, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, lugar en el que, conforme con lo descrito en la ordenanza impugnada y el memorial de defensa depositado, posee su domicilio dicha sociedad, expresando el ministerial que fue entregado a [redacted], persona que manifestó ser empleada y tener calidad para recibirlo.

9. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 y la parte correcurrida sociedad comercial Miniari, SAS., no depositó su memorial de defensa en el plazo de 10 días hábiles y francos, a contar de la fecha del emplazamiento, procede declararla en defecto, quedando desechado el memorial de defensa depositado, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

---

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.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

VI. Sobre la admisibilidad del recurso

En cuanto al interés casacional

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

11. 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].

12. 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.*

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

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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].

13. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[4].

14. En esas atenciones, el presente caso se trata de una de las materias indicadas en el numeral 1 del artículo 10 de la refería Ley de casación por

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

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 anteriormente expuesto es un asunto en el cual no se requiere acreditar el interés casacional a que se refiere el numeral 3 del artículo 10 de la aludida norma, puesto que la ley lo considera presunto.

15. Para apuntalar varios aspectos de su primer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que la jurisdicción *a qua* incurrió en desnaturalización y tergiversación de las conclusiones presentadas debido a que en su decisión estableció que los argumentos de defensa de la parte demandada en referimiento se apoyaban en que el juez de jurisdicción original que dictó la sentencia cuya ejecución provisional se solicitaba, decidió la litis sin observar los medios de pruebas ni agotó esa fase a fin de estar lo suficientemente edificada para dictar su fallo, lo cual es falso, ya que lo realmente argumentado era que ese juez al dictar su decisión ponderó pruebas que no formaban parte del expediente instruido y que no se aportaron al contradictorio lo cual transgredía derechos fundamentales; que ese escenario creado artificialmente por la jurisdicción *a qua* representa una diferencia abismal de lo realmente argumentado por la entonces parte demandada, que no recibió la garantía de una adecuada tutela judicial; que

es evidente que la jurisdicción *a qua* desnaturalizó la causa de las pretensiones de la actual parte recurrente, desconociendo su deber conforme con el artículo 1615 del Código Civil de tomar una decisión acorde con las conclusiones presentadas y no apoyada en un caso desnaturalizado como lo hizo; que también se incurrió en violación al principio de inmutabilidad del proceso al ser alterada la causa que realmente fue la presentada por la actual parte recurrente.

16. La valoración de los aspectos del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en la jurisdicción *a qua*, derivadas de la ordenanza impugnada y de los documentos por ella indicados: a) la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey resultó apoderada de una litis sobre derechos registrados en declaratoria de simulación, nulidad de actos de venta, cancelación de certificado de título y reivindicación de derechos de propiedad en relación con el inmueble de referencia, incoada por la sociedad comercial Starflift Limited contra las sociedades comerciales Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS., la cual fue decidida por sentencia núm. 1862-2024-00380 de fecha 6 de noviembre de 2024, que declaró la incompetencia en razón de la materia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer la demanda; b) dicha decisión fue recurrida en

apelación por la sociedad comercial Starflift Limited; c) concomitantemente a dicho recurso la sociedad comercial Miniari, SAS., incoó una demanda en referimiento en ejecución provisional de la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, apoyando su demanda en esencia, en que la sociedad comercial Starflift Limited se ha dedicado a asediar judicialmente a la parte demandante en referimiento así como a otras entidades sociales con el único fin de entorpecer sus labores; que dentro de esas acciones judiciales se encuentra la relativa a la parcela núm. [redacted]49 con una superficie de 12,130.07 mts2, la cual fue transferida a la sociedad comercial Highpoint Investments, SA., y cuya venta se alega fue irregular; que al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original además de la excepción declinatoria de incompetencia le fue solicitado el levantamiento de la anotación de litis y la ejecución provisional no obstante cualquier recurso; que la señalada litis sobre derechos registrados no envuelve una contestación sobre un derecho de propiedad o algún otro derecho real accesorio ya que tal y como fue decidido por el juez de primer grado, se trata de una discusión de carácter personal y no real; que la jurisprudencia ha establecido que el juez presidente es competente para conceder la ejecución provisional si esta no ha sido solicitada ante el juez de primer grado o, si

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

habiéndolo hecho, se ha omitido estatuir al respecto; que la ejecución provisional judicial supone prescindir del efecto suspensivo de los recursos ordinarios, situación que se da en la especie, por lo que concurren los requisitos y condiciones para que dicha ejecutoriedad sea concedida; mientras que de su lado la parte codemandada en referimiento la sociedad comercial Starflift Limited, como medio de defensa argumentó en síntesis, que la venta realizada a Highpoint Investments, SA., fue pactada por un precio irrisorio lo que conllevó a que fuera incoada la litis en nulidad por simulación y cancelación de certificado de título; que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original decidió declararse incompetente sin siquiera haber escuchado la presentación de pruebas, además de que evaluó pruebas que no fueron depositadas en el transcurso del proceso, por lo que se trata de una sentencia que transgrede derechos fundamentales; que la parte demandante intenta tergiversar el asunto al alegar que la demanda principal no tiene impacto registral y que se trata de una discusión puramente societaria, pretendiendo con ello justificar la ejecutoriedad provisional; que la presidencia del Tribunal Superior de Tierras no puede pronunciarse sobre asuntos del fondo de la demanda, pero tampoco sobre aquellos relativos a la

competencia; decidiendo la jurisdicción *a qua* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

17. Para fundamentar su decisión la jurisdicción *a qua* estableció lo que textualmente se transcribe a continuación:

"13. … contrario a las contestaciones de la parte demandada Starlift Limited, respecto a que si se ordena la ejecución provisional se violentaría el artículo 130 de la Ley 834, este tribunal es de criterio que realmente dicha ejecución provisional no afecta ningún derecho de carácter personal o real atribuido a la parte demandada; es decir, que la anotación de litis no le representa un derecho particular, sino que crea una publicidad general de los procesos inmobiliarios que beneficia a los terceros, la cual puede ser controlada por los jueces aún de oficio en cámara de consejo inmediatamente son apoderados de una litis, determinando su alcance y la procedencia o no de su publicidad, precisamente porque tampoco es un mandato imperativo de la ley, por lo tanto, nada impide que un proceso inmobiliario se conozca sin la anotación de litis ante el órgano Registro de Títulos, lo mismo que nada impide que el juez ordene su anotación, siempre que en curso del proceso se le demuestre la pertinencia de la misma. 14. Que, en efecto, en relación a la prestación de garantía, respecto a la cual, la parte demandada Starlift Limited establece que, en todo caso, haciendo uso del mismo artículo 130 de la ley 834, en caso de ser ordenado su levantamiento tendría que ser bajo prestación de garantía económica por la suma que indica en sus conclusiones, hemos de establecer que, sí bien la Ley 834-78 prevé una lista limitativa en ocasión de las que se puede ordenar la ejecución provisional sin prestación de fianza, no menos cierto es que una ley posterior (108-05) le concedió facultad al juez presidente del tribunal

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Superior de Tierras para aplicar las facultades previstas en la ya citada Ley 834, pero siempre que su aplicación no resulte contradictoria con la materia inmobiliaria, por tanto, el Principio General número 8 establece que, para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común, y la facultad que tienen los tribunales superiores de tierras y la Suprema Corte de Justicia para reglamentar, y en la especie, la Suprema Corte de Justicia precisamente reguló estas facultades desde la perspectiva del levantamiento de la anotación de litis, dejándolas a la soberana apreciación del juez en su poder discrecional, tal y como se puede leer en el artículo 132, párrafo TI, parte final, sin establecer mayores limitaciones legales, ya que la anotación de litis no es de orden público ni de interés público. 15. Que, en cuanto a los argumentos esgrimidos en el sentido de que esta demanda debe ser rechazada por violación a los principios procesales y garantías constituciones que se desprenden del debido proceso de ley, según el artículo 69, numerales 4, 8, y 10, en razón de que la jueza de primer grado no observó los medios de pruebas ni agotó esta fase a fin de estar lo suficientemente bien edificada para dictar la sentencia apelada, este tribunal es de criterio que dicho argumento representa una defensa sobre el fondo del recurso de apelación, asunto que corresponde al Tribunal Superior de Tierras en materia de apelaciones valorar, deliberar y fallar, por lo tanto, en nada incide respecto a este proceso. 16. Que, en consonancia con lo anterior, esta presidencia estima que resulta procedente acoger la demanda en referimiento tendente a la ejecución provisional de sentencia, en lo que concierne al levantamiento de la litis que fuera ordenada por ante el tribunal de primer grado… 17. Que, así las cosas, procede acoger la presente demanda en referimiento, lo mismo que las conclusiones de la parte demandada Highpoint Investmenst S. A., la cual se adhirió a las

conclusiones de la parte demandante, y rechazando en todas sus partes los argumentos y conclusiones de la parte demandada Starlift Limited" (sic).

18. En cuanto a los vicios denunciados por la parte recurrente consistentes en que la jurisdicción *a qua* desnaturalizó o tergiversó los medios de defensa de la parte demandada en referimiento, ciertamente, al analizar la decisión objetada se verifica que en el [redacted], relativo a la audiencia de fondo celebrada en fecha 5 de febrero de 2025, dicha parte entre sus argumentos alegó que la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original se sustentó en pruebas que no fueron depositadas durante el contradictorio y que, por tanto, no tuvo la oportunidad de referirse a ellas, lo que provocaba la violación de derechos fundamentales; sin embargo, resulta de mucha importancia destacar en este caso que los motivos dados por la jurisdicción *a qua* para rechazar el argumento de que "el juez de primer grado no observó los medios de pruebas" se basaron esencialmente en que este representaba una defensa al fondo del recurso de apelación y que, por tanto, correspondía al Tribunal Superior de Tierras, en atribuciones de corte de apelación, valorarlo, deliberar y fallarlo, criterio que es compartido por esta corte de casación.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

19. En ese sentido, al analizar el argumento sostenido por la parte recurrente se constata que este también implicaría que el juez de los referimientos desborde los límites de su competencia atributiva ya que valorar y decidir sobre si el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en sustento de su decisión consideró o no pruebas que no fueron sometidas al contradictorio, es un aspecto que solo debe ser evaluado por los jueces de fondo apoderados del recurso de apelación interpuesto contra dicho fallo, en tanto que ello implica examinar los motivos que sustentan esa sentencia, lo cual, sin lugar a dudas, constituiría estatuir sobre aspectos que se refieren a una contestación seria, lo cual le está vedado al juez de los referimientos.

20. En ese orden, el artículo 135 párrafo I de la Ley núm. 2-23 dispone que *En procura de mantener la sentencia recurrida, cuyo dispositivo es correcto, la Corte de Casación podrá rechazar el recurso de casación sustituyendo un motivo erróneo por un motivo de puro derecho;* asimismo, ha sido jurisprudencia refrendada por esta Suprema Corte de Justicia que *la técnica de sustitución de motivos consiste en reemplazar los argumentos equivocados, contenidos en una sentencia que, aun siendo correcta en cuanto a lo que resuelve su dispositivo, es pertinente fortalecerla, a fin de hacer constar los fundamentos de puro derecho, lo cual permite evitar una casación que sería inútil cuando la decisión tomada por la*

jurisdicción a qua es correcta, desde el punto de vista de la Constitución y derecho objetivo[5].

21. De todo lo antes expuesto, al haberse analizado y comprobado que los argumentos de defensa planteados por la parte demandada en referimiento relativos a que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original valoró pruebas no sometidas al contradictorio, tendrían la misma suerte que lo examinado y decidido por la jurisdicción *a qua,* procede que esta corte de casación confirme el aspecto del fallo impugnado, pero por los motivos suplidos por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en el apartado 20 de la presente decisión, razones por las cuales se desestiman estos aspectos del medio examinado.

22. En el desarrollo de los demás aspectos de su primer y su segundo medios de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados, la parte recurrente alega en síntesis, que la jurisdicción *a qua* estableció que la inscripción de litis sobre derechos registrados es una medida con el fin de beneficiar a terceros, lo cual es falso, debido a que el único derecho que la norma pretende resguardar es en beneficio del reclamante del derecho ya que la anotación preventiva se hace oponible a cualquier adquiriente de

[5] SCJ, Primera Sala, SCJ-PS-23-0284, 28 de febrero 2023; BJ. 1347

derechos inmobiliarios, resultando beneficiario de esto el reclamante al no configurarse la figura del tercer adquiriente de buena fe; que este razonamiento deja la ordenanza sin motivos que la respalden, violentándose el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

23. En cuanto a la alegada falta de motivos y violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es preciso indicar que dicho artículo quedó subsumido en el artículo 98 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el cual establece el requisito de la motivación de las sentencias dictadas ante esta jurisdicción siendo este el artículo aplicado en esta materia; que aclarado este punto, es criterio jurisprudencial que *una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hayan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados*[6].

24. En esas atenciones, en cuanto a lo establecido por la jurisdicción *a qua* consistente en que la finalidad básica de la publicidad de la litis es resguardar derechos de terceros, es preciso indicar que contrario a lo

[6] SCJ. Primera Sala, sent. núm. 20, 13 de junio 2012. BJ. 1219.

sostenido por la parte recurrente, ese criterio no se aparta de la realidad y el fin con que fue dispuesta esta medida en el artículo 132 del Reglamento núm. 787-2002 de los Tribunales de la jurisdicción Inmobiliaria, esto así en razón de que el mismo Tribunal Constitucional mediante su sentencia núm. TC/0297/19 de fecha 8 de agosto de 2019 estableció que *En una litis sobre derecho registrado, el principio de publicidad tiene como objetivo garantizar que los terceros estén enterados de la situación jurídica del inmueble de que se trate. De ahí que la inscripción de litis sobre derecho registrado, prevista en el referido artículo 135 del Reglamento General de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original, tiene por finalidad garantizar tanto la disposición constitucional supraindicada, como el principio II de la referida norma, que versa sobre la referida publicidad de los procesos inmobiliarios.*

25. De lo anterior se deduce que el carácter informativo de la inscripción de litis sobre derechos registrados, tiene como uno de sus objetivos garantizar que los terceros se informen sobre la condición jurídica que pesa sobre el inmueble, con lo cual se busca garantizar cualquier negocio jurídico que pueda realizarse sobre él, es decir, que se realice conociendo la situación en que se encuentra el bien titulado y, en tal sentido, cualquier persona que lo adquiera o sea partícipe de cualquier negocio jurídico sobre él, no pueda,

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

posteriormente, alegar ser tercero adquiriente de buena fe. En esas atenciones, es fácil deducir que esa medida publicitaria a los fines prácticos contiene dos propósitos fundamentales: el primero, advertir a los terceros respecto del litigio en que se encuentra el bien pretendido y así buscar protegerlos ante cualquier negocio jurídico en que deseen incursionar respecto del inmueble, tal y como en esencia sostuvo la jurisdicción *a qua* y, segundo, proteger al demandante de aquellas personas que pretendan prevalerse de la figura del tercer adquirente de buena fe al adquirir el inmueble luego de publicada la demanda; de ahí que el razonamiento expuesto en el fallo objetado en modo alguno resulta ilógico ni se aparta de la realidad.

26. En efecto, esta corte de casación constata que en apoyo de su decisión la jurisdicción *a qua* emitió motivos congruentes, lógicos y suficientes que sustentan su fallo y respecto de los cuales no ha sido detectada la violación de ningún principio legal o regla de derecho, motivos por los cuales se desestima los aspectos y el medio analizados y, en consecuencia, se rechaza el presente recurso de casación.

27. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las

costas procesales, lo que aplica en la especie. De igual modo, dispone el párrafo del artículo 55 de la misma ley que si la única parte recurrida ganancia hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.

28. En el presente caso, en cuanto a la parte correcurrida sociedad Miniari, SAS., no ha lugar a estatuir sobre las costas por haber incurrido en defecto.

VII. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Starlift Limited contra la ordenanza núm. 202500052 de fecha 3 de marzo de 2025 dictada por la presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en funciones de juez de los referimientos, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0263772
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Highpoint Investments, SA. y Miniari, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los [redacted], [redacted] Peláez y [redacted], abogados de la parte correcurrida sociedad comercial Highpoint Investments, SA., quienes afirman avanzarlas en su mayor parte.

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.

Ber