REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]1545
Solicitud núm.: 2025-R0800967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria Don Juan, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-0011

[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 *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **13 de febrero de 2026**, año 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la ordenanza núm. 0031-TST-2025-O-00009 de fecha 7 de julio de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]1545
Solicitud núm.: 2025-R0800967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria Don Juan, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 1 de agosto de 2025, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], [redacted] y la Dra. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial Inmobiliaria Don Juan, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 11 de agosto de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una demanda en referimiento en levantamiento de litis sobre derechos registrados en declaración de simulación e inscripción de hipoteca de la mujer casada, en relación con las parcelas núms. [redacted]41: D.13-304, municipio Higüey, provincia La Altagracia; [redacted]19: KR01, Distrito Nacional; [redacted]28, [redacted]34, [redacted]89, [redacted]21, [redacted]45, [redacted]40, [redacted]34, [redacted]70, [redacted]36,

Exp. núm.: [redacted]1545
Solicitud núm.: 2025-R0800967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria Don Juan, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted]89, [redacted]85, [redacted]00, [redacted]81, [redacted]80, [redacted]02, [redacted]01, [redacted]60, [redacted]35, [redacted]49, [redacted]65, [redacted]90, [redacted]28, [redacted]49, [redacted]67, [redacted]73, [redacted]061, [redacted]16, [redacted]31, [redacted]58, [redacted]28, [redacted]15, [redacted]20, [redacted]17, [redacted]66, [redacted]93, [redacted]84, [redacted]34, [redacted]65, [redacted]82, [redacted]84, [redacted]48 y [redacted]02, Villa Hermosa, La Romana; Designación Catastral núm. [redacted]77; GV-171, [redacted]77: GV-381, [redacted]77: GV-152, [redacted]77: GV-304, [redacted]77: GV-379, [redacted]77: GV-383 y [redacted]77: GV-387, municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por la entidad social Inmobiliaria Don Juan, SRL., contra [redacted], la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la ordenanza núm. 0314-2024-O-00202, de fecha 5 de diciembre de 2024, que rechazó la demanda.

4. La precitada ordenanza fue recurrida en apelación por la entidad social Inmobiliaria Don Juan, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la ordenanza núm. 0031-TST-2025-O-00009 de fecha 7 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

Exp. núm.: [redacted]1545
Solicitud núm.: 2025-R0800967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria Don Juan, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

"PRIMERO: Declara regular y válida, en cuanto la forma el recurso de apelación incoado en contra de la ordenanza número 0314-2024-O-00202, de fecha 5 de diciembre de 2024, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, relativo a la solicitud de eliminación de inscripción de Litis Sobre Derechos Registrados interpuesta por Inmobiliaria Don Juan, SRL, contra la señora [redacted], por haber sido interpuesta conforme los cánones legales vigentes. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, ACOGE el recurso descrito; y, en consecuencia, REVOCA la citada ordenanza de Jurisdicción Original y ORDENA la eliminación de la inscripción de Litis Sobre Derechos Registrados interpuesta por Inmobiliaria Don Juan, SRL, contra la señora [redacted], por los motivos expuestos. **TERCERO**: Se compensa el pago de las costas. **CUARTO**: Comisionar al ministerial [redacted], Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; para las notificaciones, de acuerdo con el art. 156 del Código de Procedimiento Civil. **QUINTO:** Autorizar el desglose de los documentos depositados por la parte, según su inventario y previa identificación mediante credencia de autoridad a esos fines. **SEXTO:** Ordenar la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por la Ley núm. 108- 05 sobre Registro Inmobiliario" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al principio constitucional de legalidad, debido proceso y tutela judicial efectiva, derecho de defensa. Artículos 51, 68 y 69 de la Constitución Dominicana. **Segundo medio:** Violación a la ley. Principio II de la Ley 108-05, artículo 132 del Reglamento

Exp. núm.: [redacted]1545
Solicitud núm.: 2025-R0800967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria Don Juan, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

787-2022 de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, extralimitación de funciones de referimiento. **Tercer medio:** Falta de base legal por ambigüedad" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

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. Incidente

7. La parte recurrida en su memorial de defensa propone, de manera principal, la inadmisibilidad del presente recurso de casación, en aplicación de las previsiones del párrafo del artículo 12 de la Ley núm. 2-23.

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

9. 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 en el que prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las 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].

10. 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 conjunto 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; exequátur 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*

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

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[2].

11. 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 en 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, razón por la cual se desestima el incidente planteado.

VI. Sobre el recurso de casación

12. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violentó el debido proceso y la tutela judicial efectiva, conforme lo establecen el artículo 68 y 69 de la Constitución, así como el artículo 51 de la citada norma, respecto al derecho de propiedad que el Estado debe proteger, al obviar que el asiento de la litis que se ordenó levantar fue inscrito conforme lo establece la norma y el artículo 132 del

[2] Ídem.

reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; mandato legal que no puede ser obviado por los juzgadores, de lo contrario la ley no tendría ninguna validez; además alega que el juzgador que ordena el levantamiento de una litis sobre derechos registrados, sin que esta haya terminado, estaría prejuzgando el fondo y, consecuentemente, excediendo los límites de su competencia, como ocurrió en este caso; que el tribunal *a quo* incurrió en violación al principio de legalidad, pues a pesar de habérsele demostrado mediante actas de audiencias que la litis seguía en curso y que no se había emitido sentencia, extrapolaron su competencia haciendo un *petit referé,* descartando los méritos de la referida litis.

13. Continúa alegando la parte recurrente, que el tribunal *a quo* violentó el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario relativo a la publicidad, pues obvió todo lo relativo a la publicidad registral, además de que el motivo y las razones son aspectos del fondo de la litis, pues si la litis se mantiene en curso de conocimiento, debe obligatoriamente permanecer la inscripción hasta su finalización, a menos que existan condiciones muy particulares como si se hubiese inscrito sobre un inmueble que no forma parte de la litis, lo que no ocurre en el caso, puesto que todos los inmuebles eran propiedad de la parte recurrida al momento de su inscripción.

14. Señala además que la sentencia impugnada debe ser casada, ya que la litis aún no ha finalizado, que es la condición principal que debe cumplirse para ordenar su levantamiento, pues en virtud del principio de publicidad registral es obligatoria la anotación de litis para poder poner en conocimiento a terceros del proceso.

15. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción *a qua*, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que, con motivo de una demanda en referimiento sobre levantamiento de litis de derechos registrados en declaración de simulación e inscripción de hipoteca de la mujer casada, incoada por la razón social Inmobiliaria Don Juan, SRL., representada por [redacted] contra [redacted], en relación con las parcelas núms. [redacted]41: D.13-304, municipio Higüey, provincia La Altagracia; [redacted]19: KR01, Distrito Nacional; [redacted]28, [redacted]34, [redacted]89, [redacted]21, [redacted]45, [redacted]40, [redacted]34, [redacted]70, [redacted]36, [redacted]89, [redacted]85, [redacted]00, [redacted]81, [redacted]80, [redacted]02, [redacted]01, [redacted]60, [redacted]35, [redacted]49, [redacted]65, [redacted]90, [redacted]28, [redacted]49, [redacted]67, [redacted]73, [redacted]061,

Exp. núm.: [redacted]1545
Solicitud núm.: 2025-R0800967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria Don Juan, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted]16, [redacted]31, [redacted]58, [redacted]28, [redacted]15, [redacted]20, [redacted]17, [redacted]66, [redacted]93, [redacted]84, [redacted]34, [redacted]65, [redacted]82, [redacted]84, [redacted]48 y [redacted]02, Villa Hermosa, La Romana; Designación Catastral núm. [redacted]77; GV-171, [redacted]77: GV-381, [redacted]77: GV-152, [redacted]77: GV-304, [redacted]77: GV-379, [redacted]77: GV-383 y [redacted]77: GV-387, municipio Higüey, provincia La Altagracia; b) que el tribunal apoderado rechazó la referida demanda, fundamentado en que la litis inscrita aún no ha concluido y que la parte demandante no demostró, mediante certificaciones, que los inmuebles afectados no tienen nada que ver con el proceso en cuestión; c) que, inconforme con la ordenanza, la demandante inicial la recurrió en apelación, cuya acción recursiva fue acogida por el tribunal *a quo,* ordenando la revocación de la sentencia apelada y el levantamiento de la litis, para evitar un daño inminente.

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

"8- Que la petición fundamental de la parte demandante es que ordenemos al Registrador de Títulos correspondiente eliminar la inscripción de la litis sobre derechos registrados en declaración de simulación e inscripción de hipoteca de la mujer casada intentada por la señora [redacted],

Exp. núm.: [redacted]1545
Solicitud núm.: 2025-R0800967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria Don Juan, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

respecto de los derechos de la sociedad comercial Inmobiliaria Don Juan SRL, con relación a los inmuebles antes indicado. 9- Que, del estudio, análisis y ponderación del expediente, verificado el objeto, así como de las piezas que lo componen, de la parte recurrente y de la parte recurrida, este órgano judicial contrastando que la acción se fundamenta en la protección frente al perjuicio que implica una publicidad que revela incertidumbre en las transacciones económicas que realiza y promueve una entidad de comercio. Las entidades de comercio, si bien son personas sujetas a derecho, su regulación en virtud de su naturaleza, presentan regulaciones particulares, conforme son previstas en la Ley 31-11, la pretensión que nos ocupa, la cual debemos deducir como búsqueda de inoponibilidad en virtud de su naturaleza "entidad de comercio"; al valorar lo antes expuesto al amparo de la norma antes citada, debemos deducir que, resultó declarada judicialmente incorrecta una ejecución, mediante la cual se determine violación al orden público o fraude; pues dicha falta debe ser previamente declarada. Por otro lado, conforme se expresa en el acta de audiencias de fecha 17 de octubre de 2024, página 2/5, se encuentra el inmueble cuya descripción catastral es [redacted]28, de la cual conforme copia de certificado de títulos y de Certificación de estado jurídico ha sido presentado (documentos no contradichos en su contenido) contiene una obligación crediticia publicitada desde el 27 de septiembre de 2023, a favor de la entidad Banco Múltiple BDI SA, RNC, 1-01-04029-7, por un monto de RD$30,000,000.00, interés al cual no se le ha opuesto la Litis de Derechos Registrados de fecha 2 de septiembre de 2024, aspecto jurídico que se hace constar en la ordenanza que aquí se contradice en su página número 6/9, ordinal ocho. 10- En tales atenciones, vistos y analizados los documentos y las normas legales transcritas, este órgano judicial, en tutela de derecho a favor de una entidad de comercio, que eventualmente pudiera afectar derechos con mayor alcance que los aquí convocados, cuando haya sino nominada la principal, conforme a la titularidad publicitada, es de Derecho, validar el

presente recurso a la demanda en referimiento, según se hará constar en la parte dispositiva de la presente sentencia, y su remisión al Registro de Títulos correspondiente entidad llamada a su ejecución" (sic).

17. En cuanto a la inscripción de la litis sobre derechos registrados, consignada en el artículo 132 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Tribunal Constitucional ha juzgado lo siguiente: (…) *el registrador de títulos, tras ser notificado por el juez, tiene que asentar la anotación en el registro complementario correspondiente al certificado de título que ampare el inmueble del titular afectado por el litigio*[3]. En ese mismo orden, ha sido juzgado: *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 Tierras y de Jurisdicción Original, tiene por finalidad garantizar tanto la disposición constitucional supra indicada, como el principio II de la referida norma, que versa sobre la referida publicidad de los procesos inmobiliarios. En virtud de lo antes dicho, procede entonces advertir que el carácter informativo de la inscripción de litis sobre derecho registrados, garantiza que los terceros se informen sobre la condición jurídica que pesa sobre el inmueble, con lo cual busca garantizarse que cualquier negocio jurídico que pueda realizarse sobre el mismo, se realice*

[3] TC, sent. TC/0010/14, 14 de enero 2014

conociendo la situación en que se encuentra el bien titulado, y en tal sentido, cualquier persona que adquiera o sea partícipe de cualquier negocio jurídico sobre el mismo, no pueda, posteriormente, alegar ser tercero adquiriente de buena fe[4].

18. De lo anterior se extrae que 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[5]; como erróneamente señaló el tribunal *a quo*; es una inscripción preventiva provisional hasta tanto sea decidido el litigio ante la jurisdicción inmobiliaria.

19. En ese mismo orden, es necesario precisar que conforme con el párrafo III del artículo 132 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria *el juez o tribunal por la vía de los Referimientos, puede hacer que se levanten las anotaciones, en los casos en que se incluyan en el proceso inmuebles que no son objetos 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.*

[4] TC, sent. TC/0297/19, 8 de agosto 2019
[5] TC, sent. TC/0010/14, 14 de enero 2014

20. En el contexto anterior, el examen de la ordenanza impugnada pone de relieve que para acoger la demanda en referimiento y, por consiguiente, ordenar el levantamiento de las anotaciones preventivas, el tribunal *a quo* estimó que se trataba de una ejecución judicial declarada de forma incorrecta, al amparo de la Ley núm. 31-11, pues la violación al orden público o fraude debe ser previamente declarada, justificado en los textos de los artículos 5 y 12 de la indicada norma, que regulan la personalidad jurídica de las sociedades de comercio, cuando lo que está en discusión es un derecho registrado. Además de lo anterior, justificó el levantamiento de la indicada litis, en el hecho de que, en el registro complementario de uno de los inmuebles objeto de la litis, existe una obligación crediticia a favor del Banco Múltiple BDI SA., al cual no se le ha opuesto la litis de fecha 2 se septiembre de 2024, cuyos aspectos escapan a la competencia del juez de los referimientos, pues son cuestiones de fondo que le competen resolver al tribunal apoderado de la litis.

21. De lo anterior se advierte, que el tribunal de alzada falló el presente proceso obviando el hecho de que la referida anotación se hizo para publicitar el proceso, conforme lo establece el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, y que si bien, en el ámbito de

competencia del juez de los referimientos le permitía la radiación solicitada, para ello necesitaba comprobar si los inmuebles afectados con la anotación guardaban o no estrecha relación con la demanda original, si se trataba de una reincidencia litigiosa o de una litis sin sustento probatorio, lo cual puede examinar en apariencia de derecho; sin embargo, no se evidencia en la referida ordenanza que se hayan analizado estos aspectos, incurriendo con ello, en las violaciones denunciadas, por lo que procede acoger el medio de casación analizado y casar la ordenanza impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios que sustentan el recurso de casación.

22. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]1545
Solicitud núm.: 2025-R0800967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Inmobiliaria Don Juan, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

FALLA

PRIMERO: CASA la ordenanza núm. 0031-TST-2025-O-00009, de fecha 7 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted]**.**

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

da