REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0297

[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 *laboral, de tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco A. Ortega Polanco y [redacted], 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 **13 de febrero de 2026**, años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 202500160 de fecha 20 de junio de 2025, dictada por el

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 10 de julio de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la entidad Sonaja Inversiones, SAS., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 24 de julio de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una demanda en referimiento en levantamiento de anotación de litis sobre derechos registrados en relación con la parcela núm. 206-K, Distrito Catastral núm. 47/2, municipio Higüey, provincia La

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Altagracia, incoada por la entidad Sonaja Inversiones, SAS., contra [redacted], [redacted] y [redacted], la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la ordenanza núm. [redacted]5 de fecha 6 de noviembre de 2024, que acogió la referida demanda y ordenó al Registro Títulos el levantamiento de la inscripción de litis sobre derechos registrados que pesa sobre el referido inmueble a favor [redacted], [redacted] y [redacted], contra la entidad Sonaja Inversiones, SAS.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500160 de fecha 20 de junio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: rechaza el recurso de apelación interpuesto por los doctores [redacted], [redacted] y licenciada [redacted], mediante instancia suscrita por sus abogados, licenciados [redacted] y [redacted] y depositada en fecha 20 de noviembre de 2024, en contra de la ordenanza núm. [redacted]5, dictada en fecha 6 de noviembre de 2024, por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia, en relación con la parcela 206-K del distrito catastral núm. 47/2 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; y también en contra de la sociedad Sonaja Inversiones, SAS; en consecuencia, confirma en todas sus partes la

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

ordenanza impugnada, cuyo dispositivo se transcribe en el cuerpo de la presente decisión. **SEGUNDO:** condena a los señores [redacted], [redacted] y [redacted], recurrentes que sucumben, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de los licenciados [redacted], [redacted] y [redacted], abogados que hicieron la afirmación correspondiente. **TERCERO:** ordena a la secretaria general de este tribunal superior de tierras que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en las instalaciones de este órgano judicial o por medios digitales oficiales de la jurisdicción inmobiliaria, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta de base legal: motivación insuficiente. **Segundo medio:** Violación a la ley: errónea interpretación. **Tercer medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

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.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Sobre la admisibilidad del recurso

En cuanto al interés casacional

7. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si este 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, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

8. 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*[1].

9. 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.*

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

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, 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[2].

10. 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*[3].

11. Conviene destacar, además, que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como las relativas a la omisión*

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

de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia[4].

12. En esas atenciones, el presente caso se trata de una de las materias indicadas en el numeral 1 del artículo 10 de la referida 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 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.

13. Para apuntalar sus tres medios de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados, la parte recurrente alega en esencia, que la jurisdicción *a qua* incurrió en falta de base legal, insuficiencia de motivos y desnaturalización de los hechos, debido a que con su decisión no solo decidió sobre la competencia de la litis principal en razón de la materia o más bien, sugirió que la parte recurrente debía acudir ante la jurisdicción civil, sino que además se refirió a aspectos del fondo del asunto principal al establecer que la solicitud de inscripción de oposición solo procuraba

[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

garantizar el crédito de una acreencia que tiene la parte recurrente contra la parte recurrida y que, por tanto, debía ser rechazada por improcedente, es decir, que deliberadamente se decidió la demanda principal; que quedó comprometida la imparcialidad de la jurisdicción *a qua* cuando se refiere a la acción incoada por la parte recurrente con palabras como "anotación abusiva" y "burlas a la justicia", cuando en realidad solo se trataba de abogados que apoderaron al tribunal ante una vulneración de sus derechos, no obstante, no toma en cuenta lo argumentado por la parte recurrida quien advirtió que su único interés en que se levante la anotación preventiva es para poder constituir un fideicomiso sobre la propiedad en perjuicio de sus acreedores; que la jurisdicción *a qua* con su decisión no solo se extralimitó de su apoderamiento y competencia al pretender decidir sobre el fondo de la litis principal como justificación de su decisión, sino que además desconoció que la anotación de litis no es un bloqueo sobre el inmueble, sino un procedimiento dispuesto en la ley que funciona como medida de publicidad para que las personas tengan conocimiento de la existencia de esta; que no fue establecido en cuál de las causales establecidas por el artículo 132 de la Resolución núm. 787-2022 sobre los Tribunales de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria se apoyó la jurisdicción *a qua* para adoptar su decisión de levantar la anotación de litis, sino que de manera genérica y ambigua

pretende justificar que se trata de la causal que se refiere a "cuando el juez o tribunal lo estimare procedente", sin embargo, cabe preguntarse si dicha apreciación no extralimita los poderes y facultades con las que cuenta el juez de los referimientos; que también fue establecido que en el caso existía una violación al derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución, desconociendo que la misma Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario no caracteriza esa anotación como una oposición al derecho de propiedad, por lo que este puede ser hipotecado, transferido y modificado sin impedimento alguno; que no fue establecido en la sentencia cuáles fueron los daños inminentes y turbaciones ilícitas que la llevaron a adoptar su decisión.

14. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción *a qua*, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted], [redacted] y [redacted] incoaron contra la entidad Sonaja Inversiones, SAS., una litis sobre derechos registrados en inscripción de oposición real e inscripción de hipoteca judicial en relación con el inmueble de referencia y de la cual resultó apoderada la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia; b) concomitantemente, la entidad Sonaja Inversiones,

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SAS., incoó en el mismo tribunal una demanda en referimiento en levantamiento de anotación de la indicada litis, la cual fue decidida mediante la ordenanza núm. [redacted]5 de fecha 6 de noviembre de 2024 en los términos descritos en parte anterior de esta sentencia, apoyando su decisión en esencia, en que luego de analizadas las pruebas y los argumentos de las partes, se pudo comprobar que la parte demandada en referimiento no tiene un vínculo tal que lo haga titular de derechos, que haya sido titular o que tenga vocación de serlo, sino que lo perseguido se trata del cobro de una acreencia relacionada a una supuesta representación legal dejada de pagar, lo que en dado caso entraría dentro del ámbito común de las obligaciones; sin embargo, al tratarse de una litis sobre derechos registrados como expediente principal se ha generado la anotación preventiva que se pretende levantar, respecto de lo cual se pudo verificar que no existe un vínculo de derecho real sobre la cosa que está siendo afectada por dicha litis, sino que se trata de un asunto entre demandante y demandado, por lo que resultaba evidente que el inmueble no es el fin, sino el camino para conseguir ese fin; es decir, el inmueble no estaba en litigio, sino que se afectaba para lograr el pago de la acreencia, de modo que la inscripción de litis generada resultaba una medida desproporcionada y violatoria del artículo 51 de la Constitución ya que se estaba utilizando el

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

derecho inmobiliario para afectar el inmueble de un propietario que tiene una supuesta acreencia con la parte demandante; que además, debía tomarse en cuenta que la litis principal no perseguía modificar el derecho de propiedad, sino solo la reposición de un asiento registral que pesaba sobre el inmueble y que fue cancelado por el Registro de Títulos de Higüey; c) esa decisión fue recurrida en apelación por [redacted], quienes en apoyo de su recurso argumentaron en esencia, que en ocasión de unos conflictos y procesos legales surgidos entre [redacted] y la entidad Sonaja Inversiones, SAS., esta última contrató como abogados a la parte recurrente para que la representara en los referidos conflictos legales; que no obstante la parte recurrente haber cumplido con los servicios puestos a su cargo, la parte recurrida, sin motivo aparente, se niega a realizar el pago correspondiente a la última cuota generada por concepto de honorarios profesionales, es decir, la representación que realizaron en el recurso de casación contra la sentencia núm. 157-2012 de fecha 16 de abril de 2012 dictada por la Primera Sala de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y cuyo monto asciende a la suma de US$16,596.39 amparado en la factura núm. 459 de fecha 9 de octubre de 2013 emitida por la misma parte recurrida; las gestiones de cobro amigable han resultado infructuosas ya

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

que la parte recurrida niega su obligación de pago frente a la parte recurrente, por lo que esta última se ha visto en la necesidad de ejercer las vías judiciales y extrajudiciales que ha tenido a su alcance; mientras que de su lado la parte recurrida como medio de defensa argumentó en síntesis, que la parte recurrente pretende afectar su derecho de propiedad sobre el inmueble obviando la seguridad jurídica ya que incoaron una primera litis en reposición de una anotación preventiva y ahora reinciden solicitado una oposición real en perjuicio del inmueble alegando tener un supuesto crédito privilegiado contra la parte recurrida; que la parte recurrente alega tener un supuesto crédito contra la parte recurrida y apoyado en ello ha actuado de mala fe al notificar otras oposiciones reales de manera genérica, las cuales han sido levantadas; que esos levantamientos ocurrieron al comprobarse los requisitos de una turbación manifiestamente ilícita y la prevención de un daño inminente, situación que igualmente se refleja en este caso ya que ninguna de las oposiciones pretendidas por la parte recurrente reúnen las características de ser serias y además tampoco tiene un crédito cierto, líquido o exigible; que la parte recurrente ha actuado sin medir consecuencias, lo que debe ser sancionado con astreintes en caso de seguir con ese accionar; que en este caso se generó un asiento registral de litis sobre derechos registrados basado en una demanda sin fundamento jurídico en la

que ni siquiera se persigue una contestación sobre el derecho de propiedad del inmueble; que la parte recurrente indicó que esperaría la decisión definitiva de la Suprema Corte de Justicia, sin embargo, aun después de obtenerla, no desiste de su actuación arbitraria de mantener un asiento registral de litis sin ningún fundamento; decidiendo la jurisdicción *a qua* en la forma que consta transcrita en parte anterior de esta sentencia.

15. Para fundamentar su decisión la jurisdicción *a qua* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"16. Este tribunal superior de tierras entiende que, el hecho de tener un crédito, discutido-como ocurre en la especie- o no discutido, no faculta a su titular a incoar litis sobre derechos registrados en contra de los inmuebles propiedad del alegado o verdadero deudor tendente a garantizar el cobro de tal acreencia, porque una litis sobre derechos registrados "es una demanda que pone en juego el derecho sobre una propiedad inmobiliaria registrada o algún derecho real sobre dicha propiedad, como consecuencia de hechos producidos entre las partes después del primer registro", como ha establecido la jurisprudencia de la corte de casación dominicana (SCJ, 3ª Sala, 21 de marzo de 2012, núm. 44, [redacted]. 1216), lo cual comparte está alzada. 17.- En efecto, para garantizar un crédito que parezca justificado, en principio, el titular tiene a su disposición las medidas conservatorias facultativas previas a la demanda que pueden dictar los jueces de primera instancia, en los casos y condiciones previstos en las disposiciones de los artículos 48 (Modificado por la Ley 845 del 15 de julio de 1978) y Siguientes del Código de Procedimiento Civil dominicano. Entre esas medidas

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

conservatorias facultativas se encuentra ciertamente la inscripción de hipoteca judicial provisional contemplada en el artículo 54 del mismo texto legal citado y mencionada por los recurrentes, pero, esto es una facultad del juez del tribunal de derecho común (esté o no registrado el inmueble) y no de la jurisdicción inmobiliaria y nunca sería mediante litis sobre derechos registrados, como han pretendido los abogados ahora recurrentes, puesto que no es tal. El acreedor dispone también de las demás medidas conservatorias contempladas en nuestro ordenamiento.18.- Cabe precisar que la facultad de ordenar el levantamiento de una anotación preventiva de litis sobre derechos registrados otorgada al juez de los referimientos por el párrafo III del citado artículo 132 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria encuentra su mayor justificación en casos como el que nos ocupa, en los cuales se pretende instrumentalizar a la jurisdicción inmobiliaria para obtener fines distintos a los que atañen a derechos reales inscritos sobre inmuebles registrados, es decir, casos de litis sobre derechos registrados que no tienen apariencia de buen derecho, criterio que, a juicio de esta corte y contrario a lo alegado por los abogados recurrentes, no implica exceder los poderes del juez de los referimientos ni prejuzgar el fondo de la litis principal, sino evitar daños inminentes, turbaciones manifiestamente ilícitas (como la que genera la inscripción abusiva de anotación preventiva de litis sobre derechos registrados) y burlas a la justicia. 20.Ha lugar a recodar, además, que el principio X de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece que esta legislación no ampara el ejercicio abusivo de los derechos, entendiendo este como el que contraria los fines que la ley ha tenido en mira al reconocerlos o el que exceda los límites impuestos por las leyes vigentes, la buena fe, la orla y las buenas costumbres. De modo que poco importa que se trate de una acción tendente a garantizar un crédito que se obtuvo producto de trabajos realizados para

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

recuperar precisamente el inmueble ahora afectado (crédito discutido por la parte recurrida); que este inmueble sea el único activo en el patrimonio de la sociedad comercial Sonaja inversiones, SAS; o que tal crédito sea privilegiado, como alegan los recurrentes, puesto que el ordenamiento jurídico ha establecido las acciones y el procedimiento a seguir en cada caso, los cuales deben ser respetados por todos. 21. Por último, este tribunal superior de tierras entiende que, tal y como estableció el juez del tribunal de primer grado, en la especie, procede e levantamiento de la anotación preventiva de litis sobre derechos registrados de que se trata, para lo cual dicho juez dio motivos suficientes y pertinentes, los cuales hace suyos esta corte, sin necesidad de reproducirlos, por lo que hemos arribado a la conclusión de que procede rechazar el recurso de apelación que nos ocupa y, en cambio, confirmar la decisión impugnada, como ha solicitado la parte recurrida" (sic).

16. Consta en la sentencia ahora impugnada que para fundamentar su decisión la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia expuso, entre otras cosas, los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"6. La parte demandante de referimiento en su instancia introductiva ha hecho énfasis en el párrafo II del artículo 132 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, que establece que el juez de los referimientos puede hacer levantar las anotaciones en los casos siguiente 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

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

así lo estimare procedente y en el caso de la especie, luego del tribunal haber analizado las piezas que componen el expediente, mas los argumentos de las partes hemos podido establecer que si bien existe una litis principal, el caso que nos ocupa nada tiene que ver con el inmueble de que se trata, pues, la parte demandante no tiene un vínculo tal que sea titular de derecho, que haya sido titular de derecho, o que tenga vocación de serlo, más bien, lo que se persigue en la especie es el cobro de una acreencia, asunto relacionado en el supuesto de una representación legal dejada de pagar, lo que en todo caso entra dentro del ámbito común de las obligaciones, sin embargo, al tratarse de una litis como expediente principal, lo que ha generado la anotación de la litis que se quiere levantar, este tribunal verifica que no existe un vínculo de derecho real sobre la cosa que está siendo afectada por la litis, sino, entre demandante y demandado, por lo que es evidente que el inmueble no es el fin, sino el camino para conseguir un fin, el inmueble no está en litigio, sino, que se afecta el inmueble para lograr el pago de la acreencia, por lo que el tribunal estima que la inscripción de la litis resulta una medida desproporcionada y violatoria al artículo 51 de la Constitución, porque se está usando el derecho inmobiliario para afectar un inmueble, de unos propietario que tienen una supuesta acreencia con los demandante, lo que es contrario al principio X de la Ley 108-05 sobre derecho inmobiliario, siendo esto una turbación manifiestamente ilícita con apariencia de derecho, la cual se produjo con motivo del expediente 0184-24-00417; que visto de esta forma el tribunal es del criterio que podría a la parte demandante del referimiento un daño inminente; 8. Además, tomando en cuenta que la razón de ser de la demanda principal no persigue la modificación del derecho de propiedad per se, sino que lo que busca es la reposición de un asiento registral que pesaba sobre el inmueble y que fue cancelado por el Registro de Títulos de Higüey, que, la jurisprudencia ha establecido que: los hechos que

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

constituyen la turbación manifiestamente ilícita son valoradas soberanamente por le juez de los referimientos, quien debe determinar la seriedad del asunto ventilado y de la contestación existente)SCJ, 1ª Sala, 5 de marzo de 2014, número 25, [redacted].1240); que de igual forma la jurisprudencia ha establecido que: Las circunstancias que caracterizan un daño inminente están sujetas a la apreciación soberana del juez de los referimientos y, por tanto, quedan ajenos al control casacional (SCJ, 1ª , 12 de marzo de 2014, núm. 41, [redacted].1240) criterios jurisprudenciales que comparte este tribunal, por lo que así las cosas, este tribunal acoge la presente demanda en referimiento en levantamiento de inscripción de litis, tal como se hará constar en el dispositivo de esta ordenanza" (sic).

17. En cuanto al aspecto relativo a que con su decisión la jurisdicción *a qua* decidió sobre la competencia de la litis principal al sugerir que esta debía ser conocida en la jurisdicción civil, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que, contrario a lo denunciado por la parte recurrente, esta corte de casación no advierte que en sus motivaciones la alzada haya estatuido sobre la competencia respecto de litis principal, sino que al indicar que para casos como este las disposiciones de los artículos 48 y 54 del Código de Procedimiento Civil establecían mecanismos o medidas conservatorias que podían ser ordenadas esté o no registrado el inmueble y que estas solo pueden ser dispuestas por el juez de derecho común y no mediante una litis sobre derechos registrados, se trató de una sugerencia -como bien lo señala la parte recurrente en su memorial- o información sobre otros escenarios de

los cuales podía disponer la parte recurrente para lograr su cometido, sin tener necesariamente que apoderar a la jurisdicción inmobiliaria; de ahí que en modo alguno de dichas motivaciones se puede interpretar que la alzada estatuyó sobre la competencia del litis principal, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

18. En cuanto a los aspectos relativos a que la jurisdicción *a qua* prejuzgó el fondo de la litis principal al establecer que mediante esta solo se perseguía inscribir la oposición para garantizar un crédito y que, por tanto, debía ser rechazada por improcedente como así lo estableció en el párrafo 17 de su decisión, del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se advierte que las jurisdicción *a qua* haya establecido de manera directa o indirecta que la litis principal debía ser rechazada por improcedente, como erróneamente alega la parte recurrente, sino que, tal y como se estableció en el apartado que antecede, en dicha motivación solo se estableció la posibilidad de la parte recurrente de poder ejercer otros mecanismos instituidos en los artículos 48 y 54 del Código de Procedimiento Civil para lograr sus pretensiones, de cuyos argumentos no se interpreta que la litis principal debía ser rechazada por improcedente, motivos por los cuales se desestiman estos aspectos de los medios reunidos.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

19. En cuanto a los aspectos relativos a que la jurisdicción *a qua* actuó de manera parcial al utilizar términos como "anotación abusiva" y "burlas a la justicia", resulta útil destacar que el Tribunal Constitucional ha establecido respecto a la imparcialidad de los órganos jurisdiccionales que *El contenido esencial del derecho fundamental al juez imparcial comporta dos dimensiones: una objetiva, que se refiere a la imparcialidad del juez frente a la estructura del sistema de justicia; y otra subjetiva, que apunta a la imparcialidad del juez frente a las partes del proceso, de modo que la decisión jurisdiccional a producir no resulte contaminada con pasiones, intereses y subjetividades ajenas a la objetividad que supone el oficio de juzgar*[5]; del mismo modo, ha establecido que *Este criterio es compartido por la jurisprudencia comparada que viene distinguiendo entre una imparcialidad subjetiva, que garantiza que el juez no ha mantenido relaciones indebidas con las partes, en las que se integran todas las dudas que deriven de las relaciones del juez con aquellas, y una imparcialidad objetiva, es decir, referida al objeto del proceso, por la que se asegura que el juez se acerca al tema decidendi sin haber tomado postura previa en relación con él*[6].

20. En la especie, muy por el contrario a lo denunciado por la parte recurrente, del análisis del fallo impugnado esta corte de casación no verifica la alegada parcialidad por parte de la jurisdicción *a qua* por el solo

[5] TC/0050/12, 16 de octubre 2012
[6] TC/531/15, 19 de noviembre 2015

hecho de haber utilizado los referidos términos ya que, como se ha dicho, la violación al principio de imparcialidad se configura cuando se comprueba que los jueces han decidido contaminados con respecto al objeto del proceso o con respecto a las partes, lo que conlleva a que se emita una decisión a cargo de los juzgadores en la que se verifiquen intereses particulares y motivaciones subjetivas apartadas de la objetividad que se supone debe imperar en el asunto a juzgar, lo cual en modo alguno se comprueba en este caso, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

21. En cuanto al aspecto relativo a que la jurisdicción *a qua* no observó los argumentos de la parte recurrida quien indicó que su único interés en que se levante la nota preventiva era para poder constituir un fideicomiso sobre el inmueble y así perjudicar a sus acreedores, es preciso indicar que ha sido jurisprudencia contante de esta Suprema Corte de Justicia que *no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio con interés de orden público*[7].

[7] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0266, 31 de marzo 2022. BJ. 1336.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

22. En el caso, del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se advierte que el aspecto señalado en el apartado que antecede haya sido alegado por alguna de las partes en la jurisdicción *a qua*, como erróneamente se invoca, de ahí que al no haberse sometido a su escrutinio los argumentos planteados en la especie constituyen aspectos nuevos, cuyo examen está subordinado a que sean de orden público y cuyo cumplimiento se encuentre determinado por la ley, no siendo el caso; en consecuencia, este aspecto de los medios reunidos resulta inadmisible en casación.

23. En cuanto a los aspectos concernientes a que la jurisdicción *a qua* desconoció que la anotación de litis sobre derechos registrados no se trata de un bloqueo registral sino de un procedimiento dispuesto por la misma ley que funciona como medida de publicidad, por lo que el propietario puede hipotecarlo, transferirlo y modificarlo, es preciso indicar que, tal y como fue establecido por las jurisdicciones *a qua,* la facultad de disponer el levantamiento de la señalada anotación de litis sobre derechos registrados ha sido reconocida normativamente al juez de los referimientos cuando estima que dicha inscripción puede resultar en un daño inminente o una turbación manifiestamente ilícita respecto a su titular, poderes que se encuentran consignados en la Resolución núm. 787-2022 contentiva del Reglamento General de los Tribunales de Tierras de la Jurisdicción

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Inmobiliaria, específicamente en su el artículo 132 párrafo III el cual dispone que *El juez o tribunal por 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 objeto del litigio, cuando sea un 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;* de ahí que, contrario a lo denunciado por la parte recurrente, las jurisdicciones *a qua* al valorar que en el caso la anotación de litis constituía una desproporción y que se hacía necesario su levantamiento para evitar un daño inminente, actuaron apegadas a las facultades que normativamente les han sido reconocidas y que rigen esta materia en la actualidad, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

24. En lo relativo a que la jurisdicción *a qua* no estableció en cuál de las causales del citado el artículo 132 párrafo III apoyó su decisión, lo que refleja motivos ambiguos y genéricos, es preciso indicar que, contrario a lo argüido por la parte recurrente, esta corte de casación estima que no constituye un requisito *sine qua non* que derive en la casación de la decisión impugnada el hecho de que los tribunales no indiquen en cuál de las causales establecidas en el señalado artículo 132 párrafo III se sustentó su

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fallo de disponer el levantamiento de la anotación de litis, siempre y cuando de sus motivos este pueda deducirse con claridad. En la especie, de los motivos plasmados por las jurisdicciones *a qua* se deduce que estos se refieren a la causal número cinco que indica "cuando el juez o tribunal así los estimare procedente", tal y como así lo ha señalado la parte recurrente en su memorial, por lo que en modo alguno esta alta corte detecta los alegados motivos genéricos y ambiguos que han sido denunciados, sino que, por lo contrario, estos son claros y precisos con respecto al fallo adoptado, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

25. En cuanto al aspecto relativo a que el poder de ordenar el levantamiento de la litis constituye una extralimitación que desborda los poderes del juez de los referimientos, es preciso indicar que tal y como ha sido expuesto en los apartados que anteceden, esa facultad se encuentra amparada normativamente en la Resolución núm. 787-2022 contentiva del Reglamento General de los Tribunales de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria, específicamente en su el artículo 132 párrafo III, la cual rige esta materia en la actualidad, por lo que en modo alguno las medidas en ese sentido adoptadas pueden considerarse como una extralimitación a los poderes del

juez de los referimientos, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

26. En cuanto al aspecto relativo a que la jurisdicción *a qua* no estableció cuáles eran los daños inminentes ni turbación ilícita que observó para ordenar el levantamiento de la anotación de litis, del análisis íntegro de la sentencia impugnada se verifica que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, las jurisdicciones *a qua* indicaron de manera clara y precisa que conforme a los hechos comprobados y no controvertidos entre las partes, se verificaba que en la litis principal no estaba en discusión la titularidad del derecho de propiedad sobre el inmueble, que tampoco la parte recurrente demostró respecto a este ser titular de derechos, haber sido titular o tener vocación de serlo y que el inmueble no constituía el fin sino un medio para conseguir ese fin que era obtener el pago de unos supuestos honorarios de abogado generados por servicios legales otorgados y no pagados, de manera que mantener la referida anotación de litis inscrita sobre el inmueble constituiría una medida desproporcionada y violatoria del artículo 51 de la Constitución, en tanto que lo que se buscaba con la demanda principal era la reposición de un asiento registral que pesaba sobre el inmueble y que fue cancelado por el Registro de Títulos de Higüey, por lo que al no ser una demanda en la que se ponía en juego el derecho

sobre la propiedad inmobiliaria, esta debía ser levantada para evitar daños inminentes sobre el derecho de propiedad de la parte recurrida; de ahí que se verifica que, contrario a lo denunciado, la jurisdicciones *a qua* justificaron adecuadamente su decisión respecto de alguna de las causales que pueden dar lugar a la adopción de la medida preventiva, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

27. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie.

VI. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 202500160 de fecha 20 de junio de 2025, dictada por

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0707024
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Sonaja Inversiones, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted], abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco A. 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 que figuran en la estampa.

Ber