PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2 (2026-R0002708)
Partes: vs. -Estrada y Zingaro, .
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente:

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Justiniano Montero Montero, quien preside, , , , , , y Miguelina Ureña, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de junio de 2026**, año 183.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por , quien tiene como abogados a la Dra. y al Lcdo. .

Figuran como parte recurrida -Estrada y Zingaro, ., representada por su gerente , los cuales tienen como abogados a los Lcdos. y .

Contra la sentencia civil núm. 449-2025-SSEN-00196, dictada en fecha 28 de noviembre de 2025 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo es el siguiente:

> **Primero:** Ratifica el defecto pronunciado por falta de concluir, en fecha 07 del mes de abril del año 2025, en contra de la parte recurrida, señor [redacted]. **Segundo:** La Corte, actuando por autoridad propia y contrario imperio, acoge el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted] y la entidad Zíngaro, S.R.L., en contra de la ordenanza número 504-2024-SORD-00056, de fecha 10 de diciembre del año 2024, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná; y, en consecuencia, revoca la ordenanza número 504-2024 SOSRD-00056, de fecha 10 de diciembre del año 2024, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná; **Tercero:** Acoge la demanda en referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas y, en consuena (sic), ordena al Registrador de Títulos de Samaná proceder con el levantamiento o cancelación inmediata de las anotaciones preventivas inscritas en los registros complementarios de los inmuebles que se describen a continuación: **a.** De la Unidad Funcional A-3, identificada como [redacted]76:A-3, matrícula núm. [redacted], del condominio Plaza Ducomy, ubicado en Santa Bárbara de Samaná, Samaná, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 1% y 18 votos en la asamblea de condóminos, conformado por un Sector Propio identificado como SP-01-01- 103, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a local comercial, con una superficie de 17.50 metros cuadrados, propiedad de la sociedad Zíngaro, S.R.L. En el registro complementario de este inmueble se encuentra inscrita la siguiente anotación preventiva: 'Anotación preventiva, bajo el núm. 335785793, a favor del señor [redacted], teniendo su origen en el acto núm. 0059/2022, de fecha 12 de septiembre de 2022, del ministerio

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

de la curial Marley [redacted], así como en la 24 certificación núm. 540-2022-TCER-00006, de fecha 12 de enero de 2022, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, inscrita en el libro de registro complementario núm. 274, folio núm. 61 (en lo adelante, "Segunda Anotación Preventiva")'; **b.** De la Unidad funcional A-9, identificada como [redacted]76: A-9, matricula núm. [redacted], del condominio Plaza Ducomy, ubicado en Santa Bárbara de Samaná, Samaná, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 2% y 35 votos en la asamblea de condóminos, conformado por un Sector Propio identificado como SP-01-02- 201, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a local comercial, con una superficie de 34.20 metros cuadrados, propiedad de la sociedad Zíngaro, S.R.L. En el registro complementario de este inmueble se encuentra inscrita la siguiente anotación preventiva: 'Anotación preventiva, bajo el núm. 335785794, a favor del señor [redacted], teniendo su origen en el acto núm. 0059/2022, de fecha 12 de septiembre de 2022, del ministerio de la curial [redacted], así como en la certificación núm. 540-2022-TCER-00006, de fecha 12 de enero de 2022, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, inscrita en el libro de registro complementario núm. 274, folio núm. 62 (en lo adelante, "Segunda Anotación Preventiva")'; **c.** De la Unidad funcional A-10, identificada como [redacted]76:A - 10, matrícula núm. [redacted], del condominio Plaza Ducomy, ubicado en Santa Bárbara de Samaná, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 2% y 27 votos en la asamblea de condóminos, conformado por un Sector Propio identificado como SP-01-02- 002, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a local comercial, con una superficie de 26.90 metros cuadrados, propiedad del señor [redacted]- Estrada, dominicano, mayor de edad, soltero, abogado, titular de la

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

cédula de identidad y electoral núm. [redacted]. En el 25 registro complementario de este inmueble se encuentra inscrita las siguientes anotaciones preventiva (sic): 'Anotación preventiva, bajo el núm. 400332314, a favor del señor [redacted], teniendo su origen en la sentencia núm. 000081/2014, de fecha 14 de marzo de 2014, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná; la sentencia núm. 235-15, de fecha 15 de septiembre de 2015, emitida por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís; y la sentencia núm. 807, de fecha 3 de agosto de 2016, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, todas emitidas en ocasión de una demanda en ejecución de acto de venta, entrega de certificado de título, devolución de local y en reparación de daños y perjuicios y aplicación de astreinte, inscrita en el libro de registro complementario núm. 162, folio núm. 219 (en lo adelante, 'Primera Anotación Preventiva'). Anotación preventiva, bajo el núm. 335785795, a favor del señor [redacted], teniendo su origen en el acto núm. 0059/2022, de fecha 12 de septiembre de 2022, del ministerio de la curial [redacted], así como en la certificación núm. 540-2022-TCER 00006, de fecha 12 de enero de 2022, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, inscrita en el libro de registro complementario núm. 274, folio núm. 63 (en lo adelante, 'Segunda Anotación Preventiva')'. **d.** De Unidad funcional A-12, identificada como [redacted]76:A - 12, matrícula núm. [redacted], del condominio Plaza Ducomy, ubicado en Santa Bárbara de Samaná, Samaná, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 1% y 25 votos en la asamblea de condóminos, conformada por un Sector Propio identificado como SP-01-02- 204, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a local comercial, con una superficie de 24.10 metros cuadrados, propiedad de la sociedad

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

Zíngaro, S.R.L. En el registro complementario de este inmueble se encuentra inscrita la siguiente anotación preventiva: 'Anotación preventiva, bajo el núm. 335785796, a favor del señor [redacted], teniendo su origen en el acto núm. 0059/2022, de fecha 12 de septiembre de 2022, del ministerio de la curial [redacted], así como en la certificación núm. 540-2022-TCER-00006, de fecha 12 de enero de 2022, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, inscrita en el libro de registro complementario núm. 274, folio núm. 64 (en lo adelante, 'Segunda Anotación Preventiva' (sic))'. **e.** De la Unidad funcional A-13, identificada como [redacted]76;A - 13, matrícula núm. [redacted], del condominio Plaza Ducomy, ubicado en Santa Barbara de Samaná, Samaná, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 1% y 46 votos en la asamblea de condóminos, conformada por un Sector Propio identificado como SP-01-02- 005, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a local comercial, con una superficie de 46.00 metros cuadrados, propiedad de la sociedad Zíngaro, S.R.L. En el registro complementario de este inmueble se encuentra inscrita la siguiente anotación preventiva: 'Anotación preventiva, bajo el núm. 335785798, a favor del señor [redacted], teniendo su origen en el acto núm. 0059/2022, de fecha 12 de septiembre de 2022, del ministerio de la curial [redacted], así como en la certificación núm. 540-2022-TCER-00006, de fecha 12 de enero de 2022, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, inscrita en el libro de registro complementario núm. 274, folio núm. 65 (en lo adelante, 'Segunda Anotación Preventiva' (sic))'. **f.** De Unidad funcional C-1, identificada como [redacted]76:C - 1, matrícula núm. [redacted], del condominio Plaza Ducomy, ubicado en Santa Bárbara de Samaná, con un porcentaje DE participación sobre las áreas comunes y la parcela de 8%

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

y 274 votos en la asamblea de condóminos, conformada por un Sector Propio identificado como SP-03-01- 27 101, ubicado en el nivel 01, del bloque 03, destinado a local comercial, con una superficie de 149.00 metros cuadrados, un Sector Común de Uso Exclusivo identificado como SE-03-01- 101, ubicado en el nivel 01, del bloque 03, destinado a terraza, con una superficie de 125.00 metros cuadrados, propiedad de la sociedad Zíngaro, S.R.L. En el registro complementario de este inmueble se encuentra inscrita la siguiente anotación preventiva: 'Anotación preventiva, bajo núm. 335785797, a favor del señor [redacted], teniendo su origen en el acto núm. 0059/2022, de fecha 12 de septiembre de 2022, del ministerio de la curial [redacted], así como en la certificación núm. 540-2022-TCER-00006, de fecha 12 de enero de 2022, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, inscrita en el libro de registro complementario núm. 274, folio núm. 66 (en lo adelante, 'Segunda Anotación Preventiva' (sic))'. **Cuarto:** Declara que no ha lugar a estatuir respecto a las conclusiones subsidiarias por las razones precedentemente explicadas. Quinto: Condena a la parte recurrida, señor [redacted] al pago de las costas del procedimiento, sin distracción, conforme se explica en las motivaciones de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 6 de enero de 2026; **b)** los actos de emplazamiento núms. 07/2026 y 08/2026, ambos de fecha 8 de enero de 2026, instrumentados por el ministerial [redacted],

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

depositados en fecha 12 de enero de 2026; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 23 de enero de 2026; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 61-2026, instrumentado el 29 de enero de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 3 de febrero de 2025.

B) No procede notificar el presente recurso a la Procuraduría General de la República, ya que no se trata de uno de los casos señalados en el artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023. Además, el asunto se decidirá en cámara de consejo sin celebrar audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como recurridos [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted]. Del estudio de la ordenanza impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierte lo siguiente: **a)** a raíz de una demanda incoada por [redacted] contra la compañía Zíngaro, S. A., relativa a la ejecución de un contrato de venta, entrega del certificado de título, devolución de un local comercial y reparación de daños y perjuicios, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná dictó la sentencia núm. 00081/2014, mediante la cual ordenó la entrega del inmueble objeto de la litis y del certificado de título,

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

condenó a la demandada al pago de RD$ 300,000.00 por daños y perjuicios y estableció una *astreinte* de RD$ 2,000.00 diarios por incumplimiento; posteriormente, mediante la sentencia núm. 540-2022-SSEN-00468 de fecha 29 de noviembre de 2022, dicho tribunal acogió la demanda en liquidación de *astreinte* y dispuso su liquidación a razón de RD$ 2,000.00 diarios, computados desde el 14 de marzo de 2014 hasta la ejecución de la sentencia; en este contexto, con el objetivo de garantizar su crédito, el acreedor inscribió anotaciones preventivas sobre varios inmuebles, específicamente sobre las unidades A-3, A-9, A-10, A-12, A-13 y C-1 del Condominio Plaza Ducomy, ubicado en Santa Bárbara de Samaná, Samaná; **b)** Rodrigo Florez-Estrada y Zingaro, [redacted]., demandaron en referimiento tendente al levantamiento o cancelación de las anotaciones preventivas señaladas; y la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná dicto la ordenanza civil núm. 540-2024-SORD-00056, de fecha 10 de diciembre de 2024, mediante la cual rechazó la indicada demanda; **c)** esta decisión fue objeto de un recurso de apelación interpuesto por los demandantes, y la corte, mediante la ordenanza que ahora se impugna, revocó la decisión de primer grado y, en consecuencia, ordenó al Registrador de Títulos de Samaná proceder con el levantamiento o cancelación inmediata de las anotaciones preventivas correspondientes; al tiempo que declaró que no ha lugar estatuir respecto a las conclusiones subsidiarias en atención a que la decisión que sirvió de base a las referidas anotaciones no se realizó una operación matemática de la cuantificación del monto liquidado, por lo que las notas preventivas configuraban de

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

una turbación manifiestamente ilícita en perjuicio de los actuales recurridos.

Sobre el interés casacional

2) 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 que persigue la optimización del proceso, donde 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 ese sentido, el numeral 1 de dicho texto legal habilita el recurso contra: "Las decisiones definitivas sobre el fondo, dictadas en única o en última instancia, en ocasión de las siguientes materias o asuntos: estado civil y la 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"[1].

3) En la especie, el presente recurso de casación se dirige contra una decisión dictada en materia de referimiento, por lo que se encuentra comprendido dentro de los supuestos previstos en el artículo 10, numeral 1, de la Ley núm. 2-23. En consecuencia, se trata de un caso de interés casacional presunto, razón por la cual procede admitir el

[1] Resaltado de esta Primera Sala.

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

recurso y examinar el fondo de los medios de casación propuestos, sin necesidad de que la parte recurrente demuestre la existencia de interés casacional objetivo.

Medios de casación

4) En sustento de su recurso, la parte recurrente invoca los medios de casación siguientes: **primero**: falta de base legal; desnaturalización de las pruebas aportadas; no ponderación de los documentos, pedimentos y falta o insuficiencia de motivos; **segundo**: lesión al derecho de defensa.

5) Respecto de ambos medios de casación, la parte recurrida ha requerido su inadmisibilidad, en aplicación del artículo 16 de la Ley núm. 2-23; pretensión cuyo rechazo ha solicitado la parte recurrente en su escrito justificativo de conclusiones depositado oportunamente. Este pedimento será ponderado al evaluar cada uno de los medios enunciados.

6) En el desarrollo de un primer aspecto de sus medios de casación, los que se reúnen por su vinculación, aduce el recurrente que la corte incurrió en los vicios enunciados en el párrafo 4), debido a que indicó que a pesar del pronunciamiento del defecto estaba en la obligación de valorar las conclusiones de las partes. Además, que luego se mantiene argumentando sobre el efecto devolutivo, pero no analiza las pruebas

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

aportadas ni los argumentos de la parte apelada. Agrega, en cuanto al vicio de falta de ponderación de las pruebas, que la corte no ponderó las pruebas aportadas, dejando todo sin explicación argumentada y coherente conforme a lo solicitado por las partes.

7) El artículo 16 de la Ley núm. 2-23 exige que el memorial de casación contenga un desarrollo ponderable de las violaciones atribuidas a la decisión impugnada, con indicación de las normas jurídicas presuntamente infringidas o erróneamente aplicadas, así como una exposición clara, concreta y precisa de los fundamentos de cada medio.

8) En cuanto al aspecto analizado, se verifica que la parte recurrente ha incurrido en la falta de desarrollo, al limitarse a enunciar los vicios atribuidos a la corte sin precisar cuáles argumentos, conclusiones o pruebas fueron, a su juicio, omitidos en su ponderación, ni explicar de qué manera dicha omisión habría incidido en la solución del caso. En consecuencia, procede declarar su inadmisión, como es solicitado, en atención al texto referido anteriormente.

9) En otro aspecto de sus medios, la parte recurrente sostiene que la corte motivó sobre la base legal de las anotaciones preventivas en los inmuebles y luego se trasladó a hablar sobre la liquidación de *astreinte*, sin determinar si dichas anotaciones resultaban procedentes. Alega, además, que la corte desnaturalizó las pruebas al indicar que la

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

sentencia que ordena la liquidación no realizó la operación matemática correspondiente, obviando con ello que el tribunal de alzada no puede eliminar la *astreinte,* sino únicamente reducirla o aumentarla. Agrega que la corte no consideró que la sentencia que liquidó la *astreinte* es definitiva y que la deudora está vendiendo lo que tiene a su nombre, y prueba de ello es la participación del correcurrido [redacted]-Estrada como adquiriente de una de las unidades de la sociedad Zingaro. En base a esta invocada falta de ponderación y desnaturalización de la referida sentencia, invoca violación a su derecho de defensa.

10) Examinado este aspecto, esta Primera Sala constata que la parte recurrente ha articulado una argumentación clara y razonada, identificando los vicios imputados y justificando su incidencia en la decisión. En tal virtud, este resulta admisible y será examinado en cuanto al fondo.

11) La parte recurrida defiende el fallo impugnado señalando que la decisión impugnada no se encuentra afectada por ninguno de los vicios denunciados, puesto que la alzada, tras examinar los elementos de prueba regularmente sometidos al debate y los argumentos de las partes, determinó correctamente que las anotaciones preventivas inscritas por el señor [redacted] constituían turbaciones manifiestamente ilícitas que debían cesar.

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

12) El caso concreto se trató de una demanda en levantamiento de anotaciones preventivas inscritas ante el Registro de Títulos sobre diversos inmuebles propiedad de la sociedad Zingaro, [redacted]. Estas fueron inscritas en virtud de la sentencia civil núm. 540-2022-SSEN-00268, de fecha 29 de noviembre de 2022, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, órgano que dispuso la liquidación de la *astreinte* ordenada en perjuicio de la referida sociedad y el señor [redacted]-Estrada, a razón de RD$ 2,000.00 diarios. La corte, al valorar las pretensiones de levantamiento de dichas anotaciones, estableció que la liquidación de *astreinte* dispuesta mediante dicho fallo, materialmente, no fue efectivamente realizada, ya que esta decisión dispuso en su ordinal segundo: "…en consecuencia, liquida la *astreinte* consignada en el ordinal sexto de la sentencia No. 0081-2014 (…) y demás sentencias que ratifican la anterior, a razón de los (…) (RD$2,000.00) diarios, desde el día 14-03-2014, a la fecha de ejecución de la presente sentencia"[2], sin efectuar la correspondiente cuantificación.

13) En atención a lo anterior, la corte consideró procedente el levantamiento de las anotaciones, al entender que la *astreinte* no había sido debidamente liquidada, por no haberse realizado la operación matemática necesaria para determinar el monto correspondiente. En consecuencia, calificó como una turbación manifiestamente ilícita la inscripción de notas preventivas sustentadas en una *astreinte* no liquidada,

[2] Ver párrafo 6.9 de la sentencia impugnada.

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

ordenando su levantamiento.

14) Al respecto, es oportuno recordar que la liquidación o revisión de la *astreinte* consiste en la operación de fijar su monto definitivo en proporción a la resistencia opuesta por la parte condenada[3]. En este proceso, el juez debe cuantificar la suma correspondiente, a fin de permitir su cobro en forma definitiva y su posterior ejecución una vez la decisión adquiera firmeza[4]. Asimismo, la ausencia de dicha cuantificación puede incidir en su exigibilidad, pero no determina, por sí sola, la procedencia de medidas registrales como anotaciones preventivas.

15) La parte recurrente sostiene que la alzada incurrió en un error al analizar la liquidación de la *astreinte*, alegando que: (i) como tribunal de apelación no podía revocar una *astreinte* ya fijada y liquidada con carácter definitivo; (ii) no consideró que los recurridos estaban ejecutando dicha decisión; y (iii) restó importancia a la base legal de las anotaciones preventivas.

16) En cuanto a los argumentos contenidos en los incisos (i) y (ii), estos deben ser descartados por carecer de fundamento. Contrario a lo alegado por la parte recurrente, la corte no suprimió la *astreinte* fijada por el juez de fondo, sino que delimitó correctamente su apoderamiento al conocer el recurso de apelación contra la

[3] SCJ-PS-22-3163, 28 octubre 2022, B. J. 1343; SCJ-PS-23-1026, 31 mayo 2023, B. J. 1350.
[4] SCJ 1.ª Sala núm. 313, 24 julio 2020, B. J. 1316.

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

ordenanza de referimiento que rechazó el levantamiento de las anotaciones preventivas. En ese contexto, su análisis se limitó a las condiciones de la inscripción y mantenimiento de dichas anotaciones, sin afectar la existencia de la condena. Asimismo, la alegada ejecución de la obligación principal resulta irrelevante a estos fines, toda vez que esta es autónoma respecto de la fase de la liquidación, por lo que no incide en la validez ni en los efectos de esta última decisión.

17) Ahora bien, en lo que se refiere al inciso (iii) del párrafo 15), ciertamente, se verifica que la corte incurrió en un análisis errado respecto de la pertinencia y base legal de las anotaciones preventivas. En efecto, dicho tribunal incurrió en un razonamiento desacertado al fundamentar el levantamiento de estas en la falta de liquidación efectiva de la *astreinte,* al considerar que, al no haberse cuantificado el crédito, resultaba improcedente su mantenimiento.

18) Este razonamiento resulta incorrecto, por cuanto las anotaciones preventivas no constituyen mecanismos de ejecución ni garantías reales dirigidas al aseguramiento del cobro de una acreencia, como asumió la corte. Por el contrario, se trata de medidas de publicidad registral, orientadas a hacer del conocimiento de los terceros la controversia que se está dirimiendo en relación con el inmueble litigioso[5], o cualquier

[5] SCJ-TS-22-1264, 16 diciembre 2022, B. J. 1345.

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

situación irregular que este involucre[6]. En consecuencia, su procedencia o levantamiento no depende del carácter líquido, exigible o definitivo del crédito invocado, sino de la finalidad registral que les es propia, al tratarse de una medida cautelar y publicitaria.

19) No obstante, lo anterior, en el presente caso se advierte que dichas anotaciones fueron utilizadas con una finalidad ajena a su naturaleza, al pretender garantizar el cobro de una acreencia personal derivada de una *astreinte*. Esta utilización desnaturaliza la función propia de la anotación preventiva, por lo que sí procedía ordenar su levantamiento, aunque no por los motivos retenidos por la corte.

20) En tal sentido, habiéndose comprobado que el fallo impugnado arribó a una solución jurídicamente correcta (el levantamiento de las anotaciones preventivas), pero sustentada en fundamentos erróneos, esta sala considera pertinente hacer uso de la figura procesal de la sustitución de motivos, con la finalidad de sustituir dichos fundamentos por razones de puro derecho, evitando así una casación inoperante7. En ese tenor, los agravios invocados no justifican la casación del fallo impugnado, procediendo desestimar el aspecto de los medios analizados y, por consiguiente, el

[6] Artículo 23, numeral 3 de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales.

[7] SCJ-PS-23-2304, 31 octubre 2023, B. J. 1355; SCJ-PS-24-1257, 28 junio 2024, B. J. 1363.

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0002708)
Partes: [redacted] vs. [redacted]-Estrada y Zingaro, [redacted].
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente: [redacted]

recurso de casación.

21) Al tenor de los artículos 54, párrafo, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; los artículos 16, 19, 20, 21, 26, 29, 54, 80 y 88 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; 109 al 112 de la Ley núm. 834 de 1978; 131 y 141 del Código de Procedimiento Civil; 12 y 13 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial.

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 449-2025-SSEN-00196, dictada en fecha 28 de noviembre de 2025, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís.

SCJ-PS-26-1361
Exp. núm. 2 (2026-R0002708)
Partes: vs. -Estrada y Zingaro, .
Materia: Referimiento en levantamiento o cancelación de anotaciones preventivas
Decisión: RECHAZA con sustitución de motivos
Ponente:

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

Firmado: Justiniano Montero Montero, , , y Miguelina Ureña Núñez.

, *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.*