REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1992

[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, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario,* regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejan[redacted], Rafael Vásquez Goico, [redacted]nio 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 **30 de septiembre de 2026**, año 183° de la Independencia y 164° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la empresa Mahoe Trading LTD., contra la ordenanza núm. 202200176 de fecha 6 de septiembre de 2022, dictada por la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de septiembre de 2022, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. J. Lora Castillo, actuando como abogado constituido de la empresa Mahoe Trading LTD.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad [redacted]a, SA., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 6 de enero de 2023, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdo. [redacted].

3. De igual manera la defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial CVC One, Inc., representada por [redacted]; la sociedad Aeropuerto Internacional de Bávaro AIB, SAS., representada por [redacted]; [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 10 de enero de 2023, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

4. Mediante resolución núm. 033-2026-SRES-00240 dictada en fecha 26 de febrero de 2026, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, fue rechazada la solicitud de defecto de la parte recurrida Departamento Aeroportuario y la Comisión Aeroportuaria, mientras que se declaró el defecto de parte correcurrida [redacted].

5. Mediante dictamen de fecha 24 de noviembre de 2023, suscrito por el Lcdo. [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede rechazar el presente recurso de casación

6. El recurso que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación … de celebración de audiencias, si todavía no se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación.*

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

7. En ocasión de una litis sobre derechos registrado en relación con las parcelas núm. 67-B, 67-B, 191, 67-310,67-B-311, distrito catastral núm. 11/3 y parcelas posicionales núms. [redacted]83 y [redacted]05, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, incoada por Mahoe Trading contra CVC One Inc., Aeropuerto Internacional de Bávaro AIB SAS., [redacted]a, SA., [redacted], Departamento Aeroportuario y Comisión Aeroportuaria, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. [redacted]5 de fecha 21 de junio de 2022, la cual declaró la incompetencia material de la jurisdicción inmobiliaria para conocer la referida litis.

8. Posteriormente, la razón social CVC One, Inc., Aeropuerto Internacional de Bávaro AIB, SAS., [redacted] y [redacted], incoaron una demanda en referimiento en ejecución provisional de sentencia dictando la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la ordenanza núm. 202200176, de fecha 6 de septiembre de 2022, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"**PRIMERO**: Declara buena y válida en cuanto a la forma, la demanda en referimiento, tendente a que sea ordenada la EJECUCIÓN PROVISIONAL DE SENTENCIA, interpuesta por las razones sociales: i) CVC One, Inc., titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-30-65992-3 y del Registro Mercantil núm. 168441SD, representada por su presidente, Sr. [redacted]; (ii) Aeropuerto Internacional de Bávaro AIB, S.A.S., una sociedad anónima simplificada, titular del Registro Nacional de Contribuyentes núm. 1-32-03289-6 y del Registro Mercantil núm. 161333SD, representada por su presidente, Sr. [redacted]; (iii) Sr, [redacted], y (iv) Sr. [redacted]; que tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados [redacted] y [redacted], todos de generales que ya constan. Contra: Mahoe Trading, LTD, [redacted]a, S.A, Departamento Aeroportuario, Comisión Aeroportuaria y [redacted], representadas por sus respectivos abogados los licenciados [redacted], respectivamente, por haber sido interpuesta según las reglas procesales vigentes. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE en todas sus partes, por los motivos dados, y, en consecuencia, se ordena la EJECUCION PROVISIONAL de la sentencia número [redacted]5, de fecha 21 de junio del año 2022, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, en cuanto al levantamiento de la litis ordenada en su parte dispositiva, conforme los motivos dados. **TERCERO:** ORDENA el levantamiento o radicación provisional de las anotaciones de litis que pesan sobre las parcelas números

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

67-B, 67-B-191, 67-310, 67-B-311, Distrito Catastral No. 11/3, y parcelas posicionales [redacted]83 y [redacted]05, municipio de Higüey, provincia La Altagracia. **CUARTO:** ORDENA la ejecución de la presente ordenanza no obstante cualquier recurso que se interponga, ya que las mismas se encuentra dotada del beneficio de la ejecución provisional de pleno derecho. **QUINTO:** CONDENA a la parte demandada al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho de los licenciados [redacted] y [redacted] que afirman haberlas avanzado. **SEXTO:** ORDENA el desglose de los documentos que no forman parte del dossier probatorio en la causa, conforme se dispone en los motivos de esta ordenanza. **SÉPTIMO:** ORDENA que la secretaría de este tribunal proceda a dar la publicidad correspondiente a dicha ordenanza, de acuerdo a los mecanismo previstos por la vía reglamentaria, así como la notificación de la ordenanza al Registrador de Títulos correspondiente" (sic).

III. Medios de casación

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a las disposiciones de los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República (Violación al principio de legalidad). **Segundo medio**: Violación a los artículos 135, 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria modificado por Resolución No. 1737-2007 del 12 de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

julio de 2007. Exceso de poder del Magistrado Juez presidente en atribuciones de referimiento" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

10. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997 que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidente

11. En su memorial de defensa, la parte correcurrida la sociedad [redacted]a, SA., solicita, de manera principal, que sea declarado inadmisible el presente recurso de casación por falta de motivación y falta de pruebas, en virtud del artículo 5 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

12. Plantea esta parte, que el presente recurso de casación carece de motivación en la exposición de sus medios debido a que el recurrente no

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

desarrolló de manera eficaz ninguno de sus medios propuestos, ni determinó su en el caso hubo alguna vulneración a la ley o al derecho.

13. Asimismo, alega que la parte recurrente no apoyó su recurso bajo ningún documento, limitándose a depositar el acto contentivo de la notificación de la ordenanza recurrida, la ordenanza misma y el propio recurso de casación, sin ningún otro documento que pueda ser utilizado como prueba dentro del recurso.

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

15. En ese sentido, es preciso indicar que la improcedencia o inadmisión de los medios será determinada a propósito de su examen individualizado. Por lo que, en caso de existir la señalada ineficacia de los medios, se procederá a su sanción en ese mismo momento, razón por la que procede el rechazo del incidente planteado *y se procede al examen de los medios que sustentan el recurso de casación*.

16. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, los cuales se analizan de manera conjunta por así haberse desarrollado en el memorial de casación y resultar más útil a la mejor solución que se le dará al caso, la parte

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

recurrente alega en síntesis, que de permanecer vigente la ordenanza impugnada constituiría un nefasto precedente puesto que le permitiría a cualquier juez en materia de referimiento establecer a su mejor criterio cuando puede levantar una inscripción como consecuencia de una litis sobre derechos registrados, y cuando no; asevera, que la posibilidad del Juez Presidente de una Corte de apelación de otorgar la ejecutoriedad provisional de una decisión recurrida, constituye un exceso de poder, ya que, el Juez de lo provisional no puede intervenir con los jueces de fondo apoderados del recurso contra la sentencia dictada, por lo que, la ordenanza impugnada fue dictada en violación de los artículos 68 y 69 de la Constitución, así como de los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria.

17. Finalmente, plantea que la Jurisdicción *a qua* al dictar la decisión impugnada actuaron en contra del Reglamento de aplicación, que se desprende de la ley y de la Constitución de la República; que permitir que un juzgador pueda levantar una inscripción como consecuencia de una litis sobre derechos registrados, juzgando las interioridades de la litis, y, por tanto, excediéndose en su competencia, seria autorizar una violación a la norma de derecho.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

18. La valoración de los alegatos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la Jurisdicción *a qua*, derivadas de la ordenanza impugnada y de los documentos por ella mencionados: a) que la empresa Mahoe Trading, LTD., incoó una litis sobre derechos registrados con relación a las parcelas núms. 67-B, 67-B, 191, 67-310,67-B-311, del distrito catastral núm. 11/3 y las parcelas posicionales núms. [redacted]83 y [redacted]05, del municipio Higüey, provincia La Altagracia, contra la sociedad comercial CVC One Inc., Aeropuerto Internacional de Bávaro AIB SAS., [redacted]a, SA., [redacted], [redacted], Departamento Aeroportuario y Comisión Aeroportuaria, sustentada en un supuesto crédito derivado de relaciones contractuales, lo que dio lugar a la inscripción de diversas anotaciones de litis sobre dichos inmuebles; b) que el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, mediante sentencia núm. [redacted]5 de fecha 21 de junio de 2022, declaró su incompetencia en razón de la materia al considerar que el conflicto era de naturaleza personal y no real o inmobiliaria, ordenando además el levantamiento de las anotaciones; c) que, contra la referida decisión la empresa Mahoe Trading, LTD., interpuso un recurso de apelación; d) que, posteriormente la sociedad comercial CVC One Inc., Aeropuerto Internacional de Bávaro AIB SAS., [redacted] y [redacted], interpusieron una demanda en

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

referimiento en ejecución provisional de sentencia, fundamentada en que la sentencia de primer grado que declaró la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria y ordenó el levantamiento de las anotaciones de litis, había sido recurrida en apelación sin que el juez *a quo* se pronunciara sobre la ejecución provisional previamente solicitada, por lo que los demandantes acudieron ante la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras, al amparo de los artículos 53 de la Ley núm. 108-05 y 140 y 141 de la Ley núm. 834-78, a fin de que se ordenara la ejecución de manera provisional mientras se decidía el fondo del recurso, sosteniendo que las anotaciones de litis afectaban de forma grave y desproporcionada el derecho de propiedad de terceros, especialmente de la sociedad comercial CVC One, Inc., ya que la litis original se sustentaba en un supuesto crédito derivado de una relación civil ajena a derechos reales, por lo que su inscripción constituía una turbación manifiestamente ilícita. Frente a ello, la empresa Mahoe Trading, LTD., planteó como argumentos de defensa la incompetencia del juez de referimiento para ordenar la ejecución provisional, alegando que ello correspondía al tribunal apoderado del recurso de apelación, además de invocar violación al debido proceso y el riesgo de contradicción de decisiones por afectar el efecto suspensivo de la apelación; mientras que los demás recurridos, particularmente la sociedad [redacted]a, SA., apoyaron la demanda indicando que las actuaciones de la empresa

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Mahoe Trading LTD., eran temerarias y abusivas, destinadas únicamente a presionar el cobro de un crédito mediante la afectación indebida de inmuebles de terceros; e) que, mediante la ordenanza núm. 202200176 de fecha 6 de septiembre de 2022, dictada por la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, se rechazó tanto la excepción de incompetencia como la nulidad propuesta, al considerar que la jurisdicción apoderada tenía facultad para conocer en referimiento de medidas urgentes, no obstante la existencia de un recurso de apelación, acogiendo la demanda y ordenando la ejecución provisional de la sentencia impugnada en cuanto al levantamiento de las anotaciones de litis por estimar que dicha medida era compatible con la naturaleza del asunto, no prejuzgaba el fondo y resultaba necesaria para hacer cesar la afectación ilegítima al derecho de propiedad generada.

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

"[6] En relación con dichas excepciones, las que se estudian en su conjunto para fines de fallo en razón de que su fundamento es el mismo, lo que sostiene la proponente Mahoe Trading LTD es la existencia de una sentencia de primer grado que declaró la incompetencia de esta jurisdicción para conocer de la demanda principal, alegadamente violatoria al debido proceso de ley en

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

cuanto a su derecho de defensa, más sin embargo, la actual demandante en referimiento pretende que la sentencia apelada sea provisionalmente ejecutoria por la vía de la Presidencia de la corte, lo cual violentaría los efectos devolutivo y suspensivo de la apelación, y por ende, la propia competencia, razón por la cual dicha demanda deviene en incompetente, o en su defecto, nula. Que, en ese tenor, al estudiar las razones de la incompetencia alegada, hemos de determinar, primeramente, que según dispone el artículo 53, de la ley 108-05, combinado con los artículos 140 y 141 de la ley 834, somos competentes para conocer de las demandas en referimiento por primera vez en grado de apelación, frente a toda medida urgente, asi como la suspensión y/o la ejecución de sentencias dictadas por el tribunal de primer grado, es decir que tal y como bien sostiene la doctrina1, la competencia en esta materia no es más que la aptitud otorgada por el legislador, la que está íntimamente ligada a la naturaleza del asunto, dígase, la competencia material y la competencia territorial; en segundo lugar, los argumentos para sustentar dicha incompetencia, como la excepción de nulidad, son asuntos que pertenecen al fondo de la causa -a los poderes del juez de los referimientos-, los que están íntimamente ligados a las medidas que estamos autorizados legalmente a ordenar, lo cual evidentemente supone la comprobación de la existencia o no de las condiciones de este tipo de procedimiento, a fin de determinar su procedencia. Que, en ocasión de lo anterior, es de buen derecho rechazar los indicados incidentes, por improcedentes, lo cual vale sentencia. [7] Que, de conformidad con las disposiciones de los artículos 50 al 53 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, los jueces inmobiliarios podrán conocer de toda medida urgente, para prevenir un daño inminente o para

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva, con carácter de provisionalidad, cuyas competencias se traspasan a la presidencia del tribunal, ampliadas por la ley 834 en sus artículos 140 y 141, y en la especie, se solicita la ejecución provisional de sentencia… [10] Que ese sentido, hemos de recordar, en primer lugar, que el objeto de la inscripción de Litis no es otra que la de advertir del conflicto litigioso que envuelve una afectación de la parcela, en beneficio de los terceros que pudieran incursionar en negociación o actividad económica respecto de la misma, en segundo lugar, tiene como finalidad implementar la prioridad a favor de la parte demandante que persigue la modificación o la afectación de un derecho registrado, por tanto, aquí se habilitan dos principios básicos de derecho registral: la publicidad y la prioridad, principios que se conjugan ante una eventual sentencia que afecte la propiedad, lo cual es correcto y cónsono con el principio de seguridad jurídica inmobiliaria; sin embargo, y sin desmedro de lo anterior, este Tribunal debe exteriorizar el criterio de que, la publicidad de las litis sobre derechos registrados no puede servir como instrumento para asediar, perturbar, importunar u obstaculizar el Derecho de Propiedad Inmobiliaria Titulada, el cual es un derecho fundamental amparado por la Constitución dominicana, es decir, que nadie puede alterar desproporcionadamente o suspicazmente el derecho de propiedad, incluyendo la publicidad que está a cargo de los tribunales. [11] Continuando con el razonamiento anterior, hemos de indicar, además, que el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original debe ser aplicado previa valoración de la utilidad y alcance de la demanda que lo sustenta; y así las cosas, es criterio de esta juzgadora, que el plano fáctico de la presente

demanda en referimiento para ejecución provisional de sentencia pone de relieve que la contestación entre las partes no recae sobre la modificación de derechos reales principales o accesorios, por las razones siguientes: a) porque de las cinco (5) parcelas envueltas en la demanda, únicamente una de ellas es objeto de petición en la parte dispositiva; b) porque la parcela 67-B-191, DC 11/3, no forma parte del objeto de la demanda; c) porque la demanda introductiva de la cual que sustenta la anotación de litis no contempla petitorio contra la compañía CVC One, Inc, que es la propietaria registral de estas parcelas. [12] Por todo lo anterior, en cuanto a la procedencia de la ejecución provisional de sentencia tendente al levantamiento de la litis, efectivamente somos de opinión que procede acogerla, en estricta aplicación de los artículos 128 y 139 de la ley 834-78, por cuanto se advierten las condiciones legalmente establecidas: (i) La ejecución provisional fue solicitada, pero omitida en el fallo por el juez a quo, (ii) La presente ejecución de sentencia no está prohibida por la ley; (iii) La presente ejecución provisional es compatible con la naturaleza del asunto principal, sin que sea indispensable el requisito de la urgencia; (iv) Efectivamente, existe un diferendo entre las partes; (v) La medida de ejecución provisional solicitada no se trata de una contestación seria sobre el fondo de lo principal; (vi) La ejecución provisional es facultativa del juez ordenarla, a pedimento de parte o de oficio, cuando sea necesaria y además compatible con la naturaleza del asunto, como ocurre en la especie" (sic).

20. En cuanto al aspecto relativo a que la jurisdicción *a qua* incurrió en un exceso de poder al ordenar la ejecución provisional de la decisión; del análisis

del fallo impugnado se constata que en el caso fue acogida la demanda en referimiento en otorgamiento de ejecución provisional de la sentencia fundamentado en que, en la especie se cumplían los requisitos establecidos en los artículos 128 y 139 de la Ley núm. 834-78, al verificarse que dicha ejecución había sido solicitada en primer grado y omitida por el juez que dictó la sentencia, además de que no existía prohibición legal para su aplicación; que la decisión resultaba compatible con la naturaleza del asunto sin necesidad de urgencia; que existía un diferendo entre las partes; que la medida no implicaba una contestación seria sobre el fondo del litigio y que, además, se encontraba dentro de las facultades del Juez ordenar la ejecución cuando resultare necesaria y adecuada al caso, como ocurría en la especie; criterio que además es compartido por esta corte de casación; de modo que, contrario a lo señalado por la parte recurrente, no se advierte el alegado exceso de poder denunciado, motivos por los cuales se desestima este aspecto.

21. En cuanto al alegato de que la *jurisdicción a quo* incurrió en exceso de poder al ordenar la ejecución provisional de la sentencia, esta Tercera Sala ha sostenido el criterio de que este s*e configura cuando se verifica una transgresión*

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

por el juez competente para conocer del litigio, de una regla de orden público para la cual la ley ha circunscrito su autoridad[1].

22. En cuanto a la figura del referimiento, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido que *las atribuciones del juez de los referimientos conferidas por el artículo 50 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, están dirigidas a las medidas urgentes y provisionales que puedan tomarse sobre el inmueble en el curso de una litis, encontrándose impedido de prejuzgar sobre el fondo del asunto y sin que dicha decisión adquiera en cuanto a lo principal autoridad de cosa juzgada; que ciertamente, es contraria a las atribuciones del juez de los referimientos entregarse al análisis, ponderación y toma de partido sobre aspectos propios del fondo del proceso, por cuanto su campo de operación se circunscribe a la adopción de medidas puramente provisionales*[2].

23. Que resulta un criterio pacífico y reiterado de esta Corte de Casación, que *el juez de los referimientos tiene la facultad de apreciar- sin decidir- el fondo de la contestación con la finalidad de determinar el alcance de algún daño inminente o turbación manifiestamente ilícita, pero no puede valorar la pertinencia de la demanda*[3]. *De igual forma se ha indicado que, le está impedido decidir cualquier*

[1] SCJ 1ra. Sala núm.338, 26 mayo de 2021. B. J. 1326.
[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 66, 31 de enero 2020, BJ. 1310.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 332, 24 de julio 2020, BJ. 1316

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

asunto que colida con una contestación seria, es decir, que su decisión no incide o toque los aspectos que en sí constituyen el objeto de la litis principal[4].

24. En la especie, contrario a lo argüido por la parte recurrente, la jurisdicción *a quo* no se extralimitó en sus funciones como juez de los referimientos, puesto que en ningún momento dirimió la cuestión relativa a si el derecho invocado por la recurrente, la empresa Mahoe Trading, LTD., era de naturaleza real o personal. Tal determinación constituía una cuestión sustancial vinculada al fondo de la controversia y, por tanto, permaneció reservada a los jueces del fondo apoderados del recurso de apelación para decidir definitivamente el litigio; en vista de lo anterior, esta Corte advierte que la ordenanza impugnada no contiene un pronunciamiento mediante el cual el juez atribuya, niegue o califique con carácter definitivo la naturaleza jurídica del derecho reclamado por Mahoe Trading LTD.

25. Por el contrario, el examen realizado por la *jurisdicción a quo* estuvo exclusivamente dirigido a determinar si concurrían los presupuestos legales para otorgar la ejecución provisional de la sentencia recurrida, sin resolver la controversia sustancial que permanecía pendiente en apelación. Así lo

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 4, 12 de septiembre 2018, BJ. 1292.

evidencia la propia ordenanza al establecer expresamente que la medida solicitada "no se trataba de una contestación seria sobre el fondo de lo principal", limitándose a ordenar provisionalmente la ejecución de la sentencia y el levantamiento de las anotaciones de litis. En consecuencia, la ordenanza no decidió que el alegado derecho reclamado por la empresa Mahoe Trading LTD., fuese personal, ni descartó que pudiera revestir naturaleza real; simplemente dejó esa cuestión incólume para ser determinada por los jueces del fondo; por tanto, el levantamiento provisional de las anotaciones registrales no implicaba – en modo alguno - resolver la naturaleza jurídica del derecho controvertido, sino adoptar una medida provisional dentro de las facultades propias del juez de los referimientos, amparadas por los textos antes mencionados, motivos por los cuales, deben ser desestimados dichos alegatos.

26. En cuanto a la inscripción de la litis sobre derechos registrados, consignada en el artículo 135[5] del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, modificado por la Resolución

[5] El Juez o Tribunal apoderado de una litis sobre derechos registrados, una vez sea depositada la notificación de la demanda a la contraparte, informará al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes, la existencia de la misma. El Registro de Títulos correspondiente anotará un asiento sobre el inmueble involucrado en el que se hará constar que el mismo es objeto de un conflicto que se está conociendo en dicho tribunal.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

núm. 1737-2007 del 12 de julio de 2007, 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*[2]. 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 registrado, 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 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[6].

27. 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[7]; es una inscripción preventiva provisional hasta tanto sea decidido litigio ante la Jurisdicción Inmobiliaria, por lo que resulta una atribución del juez que ordenó su inscripción ordenar su levantamiento, una vez concluya el proceso.

28. En ese mismo orden, es necesario precisar que conforme con el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original se ha establecido que: *A fin de hacer oponibles a terceros, la jurisdicción apoderada de una litis sobre derechos registrados, una vez recibido el acto de alguacil contentivo de la notificación de la instancia introductiva, ordenará su notificación al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes;* sin embargo, el juez o tribunal, por vía de los referimientos,

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

puede a hacer levantar las anotaciones, solo en caso de algún error en la inscripción.

29. Asimismo, el artículo 136 del referido reglamento establece que: *El Juez o Tribunal, una vez decidido el litigio, comunicará al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes la decisión que pone fin al proceso. El Registro de Títulos correspondiente cancelará el asiento donde se hizo constar, en cumplimiento a lo dispuesto en la misma.*

30. Del análisis de lo anterior, esta Tercera Sala, advierte, que contrario a lo alegado por la parte recurrente, la jurisdicción *a quo* al dictar la ordenanza impugnada no incurrió en violación de los precitados artículos, ni en exceso de poder, puesto que como ha estatuido esta Corte de Casación en decisiones anteriores, el ámbito de competencia del juez de los referimientos le permite la radiación de las anotaciones que se asienten en el registro de un inmueble a propósito de una litis sobre derechos registrados, sujeto al previo análisis de pertinencia y legalidad, especialmente, bajo la comprobación de que los inmuebles afectados con la anotación no guarden una estrecha relación con la demanda original o ante la terminación del proceso de fondo[8].

[8] SCJ, Tercera Sala, sentencia núm. 033-2021-SSEN-00623 de fecha 28 de julio de 2021.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

31. En la especie, es necesario resaltar que en la sentencia cuya ejecución se pretendía, el tribunal *a quo* declaró su incompetencia material frente al objeto del cual se encontraban apoderados, siendo la naturaleza de dicho fallo determinante para adoptar y respaldar la decisión que ahora se impugna debido a que no existió pronunciamiento alguno sobre el fondo del litigio; por lo que, resulta correcto y apegado a derecho el accionar del juez de ordenar el levantamiento de las anotaciones producto de la interposición de litis sobre derechos registrados cuyo levantamiento fue solicitado en la jurisdicción de fondo y no respondido, o cuando la decisión del tribunal apoderado sea de incompetencia material, pues ésta ya agotó su función de publicidad del litigio del cual resultó apoderada la jurisdicción de fondo.

32. Así las cosas, esta corte de casación comprueba que, al ordenar la ejecución de la sentencia impugnada, los jueces del fondo realizaron una correcta interpretación y aplicación de los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, modificado por la Resolución núm. 1737-2007 del 12 de julio de 2007, y demás normas que rigen la materia, sin que se verifique exceso de poder, o vulneración alguna al debido proceso y a la tutela judicial efectiva en perjuicio de la recurrente; por estos motivos, se desestiman los medios de

casación examinados, procediendo el rechazo del presente recurso de casación.

33. Por mandato del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales.

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 la empresa Mahoe Trading LTD., contra la ordenanza núm. 202200176, de fecha 6 de septiembre de 2022, dictada por la Presidencia del 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]

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01976
Solicitud núm.: 3138637
Recurrente: Mahoe Trading LTD.
Recurrido: CVC One Inc. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

López y [redacted], abogados de la parte corecurrida la sociedad comercial CVC One, Inc., la sociedad Aeropuerto Internacional de Bávaro AIB, SAS., [redacted] y [redacted], quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejan[redacted], Rafael Vásquez Goico, [redacted]nio 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.