REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]3669
Solicitud núm.: 2026-R0458162
Recurrente principal y recurrido incidental: CBS Developments, SRL.
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-2034

[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 Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2026**, año 183° de la Independencia y 164° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada de los recursos de casación interpuestos, de manera principal, por la entidad CBS Developments, SRL., y, de manera incidental, por el Banco de Reservas de la República Dominicana, ambos contra la ordenanza núm. 0031-2026-O-00006, de fecha 16 de marzo de 2026, dictada

Exp. núm.: [redacted]3669
Solicitud núm.: 2026-R0458162
Recurrente principal y recurrido incidental: CBS Developments, SRL.
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

por la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites de los recursos

1. El recurso de casación principal fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 16 de abril de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de la entidad CBS Developments, SRL., representada por [redacted] Lengaigne.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad de comercio Lala, SRL., representada por Natalia E. Mejia-[redacted]., mediante memorial depositado en fecha 23 de abril de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Dr. [redacted] II Mejía-[redacted].

3. La defensa al recurso de casación principal y el recurso de casación incidental fueron presentados por el Banco de Reservas de la República Dominicana, representado por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 5 de mayo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted]

Exp. núm.: [redacted]3669
Solicitud núm.: 2026-R0458162
Recurrente principal y recurrido incidental: CBS Developments, SRL.
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Morales y Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

4. En este recurso de casación figura como parte correcurrida la entidad CBS Developments Nuevas Terrazas, SRL., y la entidad Banco Central de la República Dominicana, las cuales no han depositado memorial de defensa.

5. Mediante dictamen de fecha 5 de agosto de 2026, suscrito por la Lcda. [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede dejar a la soberana apreciación de la Suprema Corte de Justicia la decisión del presente recurso de casación.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una demanda en referimiento en levantamiento de anotación de litis, en relación con la parcela núm. [redacted]10, Distrito Nacional, incoada por la entidad CBS Developments, SRL., contra la razón social Lala, SRL., con la intervención voluntaria de la sociedad comercial CBS Develompents Nuevas Terrazas Barriola, SRL., y el Banco de Reservas de la República Dominicana, y con la intervención forzosa del Banco Central de la República Dominicana, la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la ordenanza núm. 0031-2026-O-00006, de fecha

Exp. núm.: [redacted]3669
Solicitud núm.: 2026-R0458162
Recurrente principal y recurrido incidental: CBS Developments, SRL.
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

16 de marzo de 2026, objeto de los presentes recursos de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: ACOGE, en cuanto a la forma, la demanda en referimiento en levantamiento de anotación de litis sobre derechos registrados, intentada por la entidad CBS Developments S.R.L., debidamente representada por su gerente [redacted] Lengaigne, a través de sus abogados constituidos y apoderados especiales licenciados [redacted] y [redacted], mediante instancia de fecha 31 de diciembre de 2025, en contra de la sociedad Lala S.R.L., con la intervención forzosa del Banco Central de la República Dominicana, e intervinientes voluntarios las entidades Banco de Reservas de la República Dominicana y CBS Developments Nuevas Terrazas S.R.L., sobre el inmueble descrito como: parcela [redacted]10, con una superficie de 147,188.893 mts2, Distrito Nacional, matrícula núm.[redacted], por haber sido incoada conforme a las normas procesales vigentes. **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, la indica demanda en levantamiento de anotación de litis sobre derechos registrados, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta ordenanza. **TERCERO:** CONDENA a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho a favor de los abogados de la parte demandada. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, REALIZAR el desglose de los documentos aportados por las partes, previa verificación de sus respectivos inventarios de depósito; dejando copia certificada en el expediente de cada pieza a entregar, de conformidad con las disposiciones previstas en el artículo 106 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria" (sic).

III. Medios de casación

Exp. núm.: [redacted]3669
Solicitud núm.: 2026-R0458162
Recurrente principal y recurrido incidental: CBS Developments, SRL.
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

a) en cuanto al recurso de casación principal interpuesto por entidad CBS Developments, SRL.

7. La parte recurrente principal invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación de la ley, falta de base legal y errónea aplicación del artículo 132 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. **Segundo medio**: Contradicción de motivos y desnaturalización de los hechos y del alcance del litigio principal. **Tercer medio:** Falta e insuficiencia de motivos. Omisión de estatuir sobre agravio decisivo planteado por la recurrente. **Cuarto medio:** Violación al debido proceso y tutela judicial efectiva. **Quinto medio:** Falsa aplicación de la noción de contestación seria y desconocimiento de la naturaleza del referimiento inmobiliario. **Sexto medio:** Violación del deber de coherencia y del principio de seguridad jurídica".

b) en cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por el Banco de Reservas de la República Dominicana

8. La parte recurrente incidental invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primero medio**: Violación a la ley, falta de base legal y violaciones constitucionales. **Segundo medio**: Insuficiencia y contradicción

de motivos, desnaturalización de los hechos y noción de contestación seria, violación al principio de seguridad jurídica".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

9. Esta sala es competente para conocer de los presentes recursos de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida CBS Developments Nuevas Terrazas, SRL.

10. Previo al examen de los recursos de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de la parte correcurrida sociedad comercial CBS Developments Nuevas Terrazas, SRL., conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación[1].

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

Exp. núm.: [redacted]3669
Solicitud núm.: 2026-R0458162
Recurrente principal y recurrido incidental: CBS Developments, SRL.
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

11. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 0640/2026 de fecha 21 de abril de 2026, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante el cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte correcurrida sociedad comercial CBS Developments Nuevas Terrazas, SRL., cuyo examen permite advertir que se notificó [redacted], lugar en el que el ministerial hace constar que dicha entidad posee su domicilio, expresando que el acto fue entregado a [redacted], persona que manifestó ser empleada y tener calidad para recibirlo.

12. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 y, hasta el momento, la parte correcurrida sociedad comercial CBS Developments Nuevas Terrazas, SRL., no ha realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararla en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre el interés casacional de ambos recursos de casación

Exp. núm.: [redacted]3669
Solicitud núm.: 2026-R0458162
Recurrente principal y recurrido incidental: CBS Developments, SRL.
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

13. Previo al examen de los medios que sustentan los recursos de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si cumplen 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.

14. En ese sentido, es preciso destacar que *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[2].

15. 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. 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*

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

consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[3].

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

17. 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 lo relativo a la omisión 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,*

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

propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia[5].

18. 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.

VII. Sobre el recurso de casación principal

19. Para apuntalar su primer, segundo, tercer, cuarto, quinto y sexto medios de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados, la parte recurrente principal alega, en esencia, que la jurisdicción *a qua* incurrió en falta de base legal, errónea aplicación del artículo 132 del Reglamento General de los Tribunales de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria, contradicción de motivos, violaciones al principio de coherencia, seguridad jurídicas, a la tutela judicial efectiva y el debido proceso y desconocimiento de la naturaleza de la

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

demanda en referimiento, debido a que a pesar de que constató que la litis principal solo fue incoada por la sociedad comercial Lala, SRL., contra el Banco Central de la República Dominicana y que el derecho de propiedad del inmueble figura registrado a favor de la sociedad comercial CBS Developments, SRL., quien no forma parte de esa demanda, se rehúsa a levantar la anotación preventiva de litis que pesa sobre el inmueble, con lo cual se continúan agravando los derechos de la titular registral; que en ese tenor, era deber de la jurisdicción *a qua* determinar si la permanencia de la anotación de litis en un inmueble propiedad de una tercero no demandado, reunía uno de los presupuestos excepcionales que podía justificar su levantamiento, lo cual no hizo; que la ordenanza impugnada no explica mediante cuál acto procesal regular, emplazamiento válido o ampliación subjetiva de la litis principal, la sociedad comercial CBS Developments, SRL., pasó a integrar formalmente dicho proceso en condiciones compatibles con el debido proceso; que la jurisdicción *a qua* incurre en una contradicción de sus motivos ya que a pesar de que afirma que no puede valorar el fondo del asunto, procede a indicar que la sociedad comercial Lala, SRL., ha probado tener un interés legítimo sobre el inmueble, siendo esta una apreciación sustancial sobre la reclamación principal; que la jurisdicción *a qua* no dio respuesta especifica al alegato formulado y las pruebas presentadas por la

sociedad comercial CBS Developments, SRL., mediante las cuales se argumentaba y se demostraba que la litis principal ha tenido más de 6 aplazamientos injustificados debido a la falta de diligencia de la sociedad comercial Lala, SRL., de citar a otras partes del proceso, lo cual demostraba que su único interés es el de afectar y frustrar el desarrollo de un proyecto inmobiliario; que la jurisdicción *a qua* mantiene una anotación de litis que limita la libre disponibilidad y el aprovechamiento económico del inmueble de la sociedad comercial CBS Developments, SRL., pese a reconocer que esta es la titular del derecho registrado y que no forma parte de la litis principal; que ordenar el levantamiento de la litis de un inmueble en el cual su titular registral no figura como parte instancia en la demanda principal, no implica resolver aspectos definitivos sobre el derecho de propiedad, sino solo verificar si la permanencia de la medida es jurídicamente procedente, necesaria y proporcional en el estado actual del proceso; que es más que evidente que la sociedad comercial CBS Developments, SRL., es un tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, por lo que no puede ser afectado por actuaciones y reclamaciones que no se encontraban publicitadas al momento de su adquisición, por lo cual resultaba idóneo y conforme al derecho que sea levantada la anotación de litis.

Exp. núm.: [redacted]3669
Solicitud núm.: 2026-R0458162
Recurrente principal y recurrido incidental: CBS Developments, SRL.
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

20. La valoración de los medios reunidos 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 referidos: a) que la sociedad comercial Lala, SRL., incoó contra el Banco Central de la República Dominicana, una litis sobre derechos registrados en revocación de resolución, cancelación de certificado de título y restitución del derecho de propiedad, en relación con el inmueble de referencia, la cual fue rechazada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante la sentencia núm. 0313-2025-S-00075 de fecha 27 de mayo de 2025; b) que contra esa decisión la sociedad comercial Lala, SRL., interpuso un recurso de apelación; c) que concomitantemente a dicho recurso, la presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central resultó apoderada de una demanda en referimiento en levantamiento de anotación de litis, incoada por la sociedad comercial CBS Developments, SRL., contra la sociedad comercial Lala, SRL., con la intervención voluntaria de la sociedad comercial CBS Develompents Nuevas Terrazas, SRL., y el Banco de Reservas de la República Dominicana y la intervención forzosa del Banco Central de la República Dominicana, argumentando en apoyo de su demanda en esencia, que mediante contrato de venta de fecha 8 de octubre de 2021, adquirió el inmueble objeto de litis de manos del Banco Central de la

Exp. núm.: [redacted]3669
Solicitud núm.: 2026-R0458162
Recurrente principal y recurrido incidental: CBS Developments, SRL.
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

República Dominicana, quien para ese momento era el único y exclusivo titular del derecho registrado; encontrándose además el inmueble libre de cargas y gravámenes conforme con la certificación de estado jurídico de fecha 7 de junio de 2021, emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; que a los fines de garantizar el pago del precio total suscribió con el Banco de Reservas de la República Dominicana, un contrato de préstamo ascendente a la suma de RD$298,000,000.00, el cual fue inscrito en el Registro de Títulos en fecha 20 de diciembre de 2021; que desde su adquisición ha mantenido la posesión del inmueble de forma pública, pacífica, exclusiva y libre de cualquier ocupación, por lo que sobre este se encuentra desarrollando un proyecto inmobiliario denominado Terrazas del Valle; que en el año 2024 se percató que sobre el inmueble había sido inscrita una anotación de litis de fecha 8 de mayo de 2024, en virtud del oficio núm. 00014-2024 emitido por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; que al realizar las investigaciones de lugar pudo constatar que la referida anotación se correspondía a una litis sobre derechos registrado en revocación de resolución, cancelación de certificado título y restitución de derechos de propiedad incoada por la sociedad comercial Lala, SRL; que esa entidad alega que los derechos de propiedad sobre el inmueble le deben ser restituidos sobre la base de la revocación de una resolución administrativa

Exp. núm.: [redacted]3669
Solicitud núm.: 2026-R0458162
Recurrente principal y recurrido incidental: CBS Developments, SRL.
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

dictada por el Tribunal Superior de Tierras, la cual fue rendida para viabilizar la ejecución de una sentencia que declaró la nulidad de una sentencia de adjudicación la cual da origen a los derechos de donde provienen los adquiridos por la sociedad comercial Lala, SRL; que la sentencia que declara la nulidad de la sentencia de adjudicación de donde provienen los derechos de la sociedad comercial Lala, SRL., tiene la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por lo que los derechos que tuvo en su momento, actualmente son huérfanos y carentes de sustento; además de que la litis principal fue incoada luego de que la sociedad comercial CBS Developments, SRL., adquiriera sus derechos, la cual se vio forzada a paralizar sus proyectos sobre el inmueble por la falta de acceso al financiamiento bancario y por la falta de permisos como consecuencia de dicha inscripción; mientras que de su lado la sociedad comercial Lala SRL., como medio de defensa argumentó en síntesis, que mediante la litis principal procura que los derechos de propiedad sobre el inmueble le sean restituidos; que luego de haber incoado la litis se pudo verificar que el inmueble había sido subdividido y transferido a favor de la sociedad comercial CBS Developtmens, SRL; que por un error material derivado de la información disponible en ese momento, se emplazó a la sociedad comercial CBS Developments Nuevas Terrazas, SRL., la cual forma parte del conglomerado de las empresas CBS Developtments; que ese error

material no cambia la realidad esencial de la litis en curso, la cual recae sobre el mismo inmueble; que en el expediente principal existen pruebas que demuestran comunicaciones previas relativas a la contingencia del inmueble y que no se encontraba en condiciones de ofertarse la venta, además de que el precio ofertado fue irrisorio, de ahí que se cuestiona la alegada buena fe de la sociedad comercial CBS Developtmens, SRL.; que la sociedad comercial CBS Developtmens, SRL., pretende alegar desconocimiento de la litis principal, cuando ésta inclusive depositó una reapertura de debates, al igual que tenía pleno conocimiento del conflicto que existía con el Banco Central de la República Dominicana. De su lado, el interviniente Banco Central de la República Dominicana, indicó que dejaba la decisión a la soberana apreciación del tribunal; mientras que los intervinientes Banco de Reservas de la República Dominicana y la sociedad comercial CBS Developments Nuevas Terrazas, SRL., se adhirieron a las pretensiones de la parte demandante en referimiento; decidiendo la jurisdicción *a qua* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"11. Luego de examinar los documentos aportados, así como los argumentos esbozados por las partes, esta presidencia ha verificado que la litis sobre derechos registrados en revocación de resolución, cancelación de certificado

de título y restitución de derecho de propiedad, la cual tiene por objeto la parcela de que se trata actualmente cursa en grado de apelación, toda vez que fue rechazada ante el tribunal de primer grado, según consta en la sentencia apelada núm.0313-2025-S-00075, de fecha 27 de mayo de 2025, así mismo, es preciso indicar que dicho conflicto principal ha sido incoado por la entidad Lala S.R.L., en contra del Banco Central de la República Dominicana. 12. En efecto, tal como describen los argumentos no controvertidos de las partes, el derecho de propiedad vigente sobre el inmueble objeto de esta acción se encuentra registrado a favor de CBS Developments S.R.L., quien persigue el levantamiento de la anotación. 13. … En la especie, se encuentra configurada la existencia de un conflicto actual cuya decisión implica la suerte del derecho de propiedad, asunto que reviste una contestación seria entre las entidades CBS Developments S.R.L., Lala S.R.L., Banco Central de la República Dominicana y Banco del Reservas de la República Dominicana, según evidencian la copia fotostática del contrato de venta con privilegio suscrito en fecha 08 de octubre de 2021, y los propios argumentos de la parte accionante cuando describe en la página núm.7 de la instancia introductiva de fecha 31 de diciembre de 2025, donde se lee: "por lo que el derecho que en su momento tuvo la sociedad Lala S.R.L., es totalmente huérfano y carente de sustento." 15. De hecho, la parte accionante afirma que la entidad Lala S.R.L., tuvo previamente derechos sobre el inmueble que nos ocupa, lo cual constituye un aspecto de fondo. 16. Así mismo, es importante señalar que el asiento o anotación de litis es una medida de publicidad cautelar frente a los terceros adquirientes, con carácter de interés general para que cualquier persona que tenga un interés inminente o eventual sobre el inmueble pueda estar informado del conflicto o litigio que cursa referente a esa propiedad. 19. En torno a esta acción no ha sido verificada ninguna de estas circunstancias, por el contrario, ambas partes han reconocido que se trata del mismo inmueble que actualmente está identificado como parcela [redacted]10, pero que existió en designación tradicional como parcela 102-B, distrito catastral

Exp. núm.: [redacted]3669
Solicitud núm.: 2026-R0458162
Recurrente principal y recurrido incidental: CBS Developments, SRL.
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

núm.04, y que muto a designación posicional como consecuencia de unos trabajos técnicos de subdivisión, así como también revela la copia fotostática de la certificación de historial parcelario emitida en fecha 28 de septiembre de 2023, por el Registro de Títulos del Distrito Nacional. 20. Por otro lado, no existen elementos de convicción que indiquen si la litis lanzada por Lala S.R.L., en contra del Banco Central de la República Dominicana se trata de una acción reincidente o temeraria, aspecto que en todo caso debería escrutar el juez apoderado del fondo, por escapar a la esfera de la vía de referimientos. De igual forma, la procedencia de una acción en referimiento está sujeta a ciertas condiciones elementales como son la urgencia, la existencia de un daño o perjuicio inminente, la concurrencia de una turbación manifiestamente ilícita y la ausencia de contestación seria. En la especie, la entidad demandante CBS Developments S.R.L., ha argumentado que existe un daño porque la inscripción de litis impide el acceso a financiamiento bancario para la continuidad y realización del proyecto inmobiliario que han emprendido en el inmueble. 22. Sin embargo, tal como se ha dicho antes, el asunto de la publicidad de la anotación tiene un carácter de interés general, es decir, su carácter "erga omnes" está por encima del interés privado, además, no puede constituir un daño o perjuicio imputable a la parte demandada, pues, ha probado que tuvo un interés legítimo sobre el inmueble, por tanto, bajo esos predicamentos una litis en restitución de derechos pudiera consecuentemente poner de relieve los intereses de la entidad Lala S.R.L. 23. En abono a lo anterior, se trata de un proceso litigioso vigente que involucra estrechamente los intereses de todas las partes, distinto ocurriera si se tratará de un proceso litigioso finalizado o diferente a cuestiones que pudiera afectar el derecho de propiedad principal como, en la especie, una demanda en reposición de derecho de propiedad. Al respecto, ha sido juzgado que: "La acción judicial debe involucrar el reconocimiento o reivindicación de un derecho jurídico protegido." 6 Así las cosas, procede rechazar la demanda en levantamiento de asiento de litis, en vista de que versa sobre un proceso actual que deja en

suspenso la suerte del derecho de propiedad principal, por tanto, su cancelación implica valorar aspectos del fondo, tal como se hará constar en el dispositivo" (sic).

22. En cuanto a los aspectos relativos a que la jurisdicción *a qua* incurrió en los vicios denunciados al rehusarse a ordenar el levantamiento de la anotación de litis, a pesar de haber comprobado que en esa demanda no figuraba como parte la sociedad comercial CBS Developments, SRL., quien es la titular de los derechos registrados y que, por tanto, al negarse está causando un daño a dicha sociedad debido a que se trata de un tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe que se ha visto en la obligación de paralizar el proyecto inmobiliario comenzado sobre los terrenos; del análisis de la ordenanza impugnada se verifica que para la jurisdicción *a qua* rechazar la medida solicitada indicó que luego de haber valorado los documentos y argumentos aportados por las partes, se verificaba: a) que no era un hecho controvertido entre las partes que la litis sobre derechos registrados que dio origen a la anotación preventiva de litis había sido incoada por la sociedad comercial Lala, SRL., contra el Banco Central de la República Dominicana; b) que dicha litis tenía como objeto la anulación de una resolución administrativa, cancelación de certificado de título y la restitución de los derechos de propiedad a favor de la sociedad comercial Lala, SRL; c) que esa litis se refería

a los derechos de propiedad del mismo inmueble el cual primero figuraba como parcela núm. 102-B y luego mutó a la designación posicional núm. [redacted]10, como consecuencia de trabajos de subdivisión, conforme se verificaba con la certificación de historial parcelario de fecha 28 de septiembre de 2023, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; c) que la sociedad comercial CBS Developments, SRL., es quien en la actualidad posee los derechos registrados de la parcela núm. [redacted]10; y d) que la misma sociedad comercial CBS Developments, SRL., con su demanda reconoció que la sociedad comercial Lala, SRL., tuvo previamente los derechos de propiedad sobre el inmueble objeto de litis.

23. De conformidad con lo anterior, la jurisdicción *a qua* estableció que de acuerdo con los hechos establecidos, se comprobaba lo siguiente: a) que en la litis principal se involucraban estrechamente los intereses de todas las partes respecto del inmueble objeto de litis; más aún, había sido debidamente probado que la sociedad comercial Lala, SRL., tuvo un interés legítimo sobre los derechos del inmueble y, por tanto, una litis en restitución de esos mismos derechos pudiera poner de relieve los intereses de dicha entidad; y b) que en la especie no se verificaban ninguna de las circunstancias reglamentarias establecidas en el artículo 132 párrafo III del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que ameritaran la cancelación de la

litis. De ahí que, en vista de que la anotación de litis es una medida de publicidad cautelar con carácter *erga omnes* que está por encima del interés privado de las partes y que advierte a terceros adquirientes para que cualquier persona que tenga un interés inminente o eventual sobre el inmueble pueda estar informado del conflicto o litigio que cursa sobre esa propiedad, procedía rechazar la demanda.

24. Resulta oportuno destacar en este caso que la jurisprudencia reiterada de esta Suprema Corte de Justicia en cuanto a las atribuciones del juez de los referimientos, ha sido clara en establecer que *el juez de los referimientos es competente, de manera general, para ordenar inmediata y contradictoriamente las medidas provisionales necesarias en todos los casos de urgencia que no colidan con una contestación seria o justifiquen la existencia de un diferendo o las medidas conservatorias que se impongan para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita*[6]. En ese mismo orden, se ha indicado que *el referimiento es una institución procesal que sirve para evitar daños inminentes, actuaciones manifiestamente ilícitas y proteger derechos ante ejercicios abusivos de procedimientos y el no respeto a las decisiones judiciales*[7].

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 26, 11 de septiembre 2013; BJ. 1234
[7] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-0471, 30 de abril 2024; BJ. 1361

25. En el presente caso, existen aspectos que resultan de suma importancia para la solución del presente recurso de casación y los cuales, conforme con el análisis de la ordenanza impugnada y los memoriales depositados, no fueron contradictorios entre las partes del proceso. A saber: a) que al momento de la sociedad comercial Lala, SRL., incoar la litis sobre derechos registrados pretendiendo la restitución a su favor de la parcela núm. [redacted]10, la titular de los derechos registrados de ese inmueble lo era la sociedad comercial CBS Developtmens, SRL.; y b) que en dicha litis la sociedad comercial CBS Developtmens, SRL., no fue encausada para formar parte de ese proceso; siendo reconocido por la misma sociedad comercial Lala, SRL., que a quien convocó fue a la sociedad comercial CBS Developments Nuevas Terrazas, SRL., por ser parte del conglomerado de las empresas CBS Developtments, SRL. Es decir, de lo anterior salta a la vista que fue la misma sociedad comercial Lala, SRL., que incoó su demanda sin llamar al proceso a la sociedad comercial CBS Developtments, SRL., a pesar de ser esta última quien es la titular de los derechos registrados del inmueble y que la sociedad comercial Lala, SRL., pretende le sean restituidos.

26. Es oportuno indicar que mediante el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, adoptado mediante la Resolución

núm. 787-2022, específicamente en su artículo 132 párrafo III[8], se ha facultado al juez de los referimientos para que, en ciertas circunstancias, pueda ordenar el levantamiento de la anotación de litis surgida con motivo de un proceso litigioso ante los tribunales de tierras. En efecto, dentro de esas causales se encuentran las establecidas en la tercera y cuarta parte del artículo 132 mencionado, las cuales refieren que procederá el levantamiento de la nota preventiva cuando "no se aporten las pruebas que sustentan el caso y el proceso sea reiteradamente aplazado por la parte demandante o recurrente sin motivo justificado". De ello se deduce que la razón normativa de esa disposición fue la de otorgarle al juez de los referimientos la facultad de poder apreciar, en apariencia de buen derecho, la seriedad y verosimilitud con que ha sido incoada la acción principal y, con base a esto, determinar si fue iniciada con el único fin de generar la anotación preventiva de litis y afectar tanto el inmueble como a su titular registral con las consecuencias derivadas de dicha inscripción; es decir, uno de los fines que se buscó con la implementación del nuevo Reglamento de los Tribuales de Tierras, es otorgarle al juez de los referimientos la facultad de analizar las demandas

[8] 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

incoadas y neutralizar aquellas inscripciones generadas con el propósito de trabar el gravamen preventivo que afecte el inmueble. Es pues, que en estos casos y en sentido general, el juez de los referimientos tendrá el deber y estará facultado para determinar, en apariencia de buen derecho, la seriedad de la litis y si procede consecuente mantener la anotación preventiva que esta genera, siendo esto una potestad derivada de la quinta parte del citado artículo 132 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, al disponer "cuando el juez o tribunal así lo estimare procedente".

27. Cabe aclarar que lo anterior no se refiere a que el juez de los referimientos deberá considerar los méritos de la litis principal y determinar su procedencia o no y, con base en ello, ordenar el levantamiento de la anotación preventiva; sino que será su deber evaluar, en apariencia de buen derecho, es decir, a simple vista y sin profundizar en cuanto al asunto principal, la seriedad de esta, como lo sería, a modo de ilustrativo, una litis en la que no consta depositado ningún medio de prueba más allá que la instancia introductiva que apodera al tribunal (siendo esta la tercera parte del artículo 132 párrafo III) o, por otro lado y ajustándonos específicamente al presente caso, incoar una litis sobre derechos registrados pretendiendo modificar un derecho de propiedad sin poner en causa a su titular registral, tal y como del análisis de la ordenanza impugnada se verifica ocurrió en este caso.

28. En esas atenciones, esta corte de casación advierte que para la jurisdicción *a qua* rechazar la demanda en referimiento en levantamiento de anotación preventiva de litis, se apoyó únicamente en el hecho de la existencia de la acción principal, sin considerar, como era su deber y en apariencia de buen derecho, si ciertamente esa demanda no reunía una seriedad tal que ameritara mantener dicha inscripción, tal y como está alta corte advierte le fue invocado en su debido momento, de ahí que al no constatarse la realización de esta valoración, hace que el fallo objetado incurra en los vicios de falta de base legal e insuficiencia de motivos denunciados, motivos por los cuales se acogen los medios reunidos y, en consecuencia, procede casar la ordenanza impugnada.

VIII. Sobre el recurso de casación incidental

31. Tomando en cuenta que fue acogido el recurso de casación principal anteriormente examinado, interpuesto por la sociedad comercial CBS Developments, SRL., acarreando la casación total de la decisión objetada, resulta innecesario referirnos a los medios de casación presentados por la parte recurrente incidental Banco de Reservas de la República Dominicana.

32. De acuerdo con lo previsto en el párrafo V del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado a otra jurisdicción de

la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada o a otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción, a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

33. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

IX. 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: CASA la ordenanza núm. 0031-2026-O-00006, de fecha 16 de marzo de 2026, dictada por la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

Exp. núm.: [redacted]3669
Solicitud núm.: 2026-R0458162
Recurrente principal y recurrido incidental: CBS Developments, SRL.
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco de Reservas de la República Dominicana y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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

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

Ber