REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-2054 [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 del recurso de casación interpuesto por la sociedad [redacted], SRL., y [redacted], contra la ordenanza núm. 0031-TST-2025-O-00024, de fecha 31 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de marzo de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], Natacha Ivanova [redacted] y [redacted], actuando como abogado constituido de la sociedad [redacted], SRL., representada por [redacted], quien, además, actúa en su propio nombre.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 31 de marzo de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 31 de marzo de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Dr. [redacted].

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

4. En ocasión de una demanda en referimiento en solicitud de levantamiento de inscripción de litis en relación con la parcela núm. [redacted]64, municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por [redacted] y [redacted], contra [redacted], con la intervención voluntaria de [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la ordenanza núm. [redacted]8, de fecha 17 de octubre de 2023, que rechazó la demanda.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por: a) [redacted] y [redacted]; y b) la sociedad comercial [redacted], SRL., y [redacted]; dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202400087, de fecha 24 de abril de 2024, que rechazó ambos recursos de apelación.

6. Inconformes con la decisión, la sociedad [redacted], SRL., y [redacted] interpusieron un recurso de casación, dictando esta Tercera Sala la sentencia núm. SCJ-TS-24-2567, de fecha 20 de diciembre de 2024, que casó la sentencia y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

7. En ocasión del envió dispuesto, el tribunal *a quo* dictó la ordenanza núm. 0031-TST-2025-O-00024, de fecha 31 de octubre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado, en materia de referimientos, por los señores [redacted] y [redacted], de generales que constan, debidamente representados por sus abogados [redacted]. y Alejando [redacted]; y el recurso sometido por la razón social [redacted] S.R.L., de generales que constan, representada por su gerente, el señor [redacted] que, a su vez, tiene la representación legal de los abogados [redacted] y [redacted], de generales que constan, en contra de la ordenanza número [redacted]8 dictada, en fecha 17 de octubre del 2023, por el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, la cual rechazó la demanda original en cancelación de anotación de litis intentada por la citada parte recurrente; interviniendo la casación con envío ordenada mediante decisión número SCJ-TS-24-2567 dictada, en fecha 20 de diciembre de 2024, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; esto así, por haber sido dicha acción recursiva incoada con arreglo a los cánones procedimentales vigentes y aplicables en el contexto recursivo en sede inmobiliaria. **SEGUNDO**: RECHAZA, en cuanto al fondo, los recursos de apelación descritos precedentemente; en consecuencia, CONFIRMA la descrita ordenanza número [redacted]8 dictada, en fecha 17 de octubre del 2023, por el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, por las razones de hecho y de derecho, en el contexto de los referimientos, vertidas en la parte considerativa de esta ordenanza. **TERCERO**: CONDENA a la parte recurrente, [redacted], [redacted] y [redacted] S.R.L., al pago de las costas procesales, a favor y provecho

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de los letrados [redacted] y [redacted], quienes hicieron la afirmación de rigor. **CUARTO**: ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras: A) desglosar, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. B) proceder a la publicación de la presente sentencia" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación directa al artículo 110 de la Constitución por aplicación retroactiva de la ley; vulneración de la seguridad jurídica y desconocimiento de la función nomofiláctica de la suprema corte de justicia (interés casacional objetivo). Desconocimiento del principio de irretroactividad de la ley (artículo 110 de la Constitución), y, violación al bloqueo registral establecido en la ley número 596-41 y la resolución número 3642-2016. Errónea interpretación del alcance de la anotación de litis y desnaturalización de la función del juez de los referimientos. **Segundo medio**: Violación a la ley 596 de 1941 y a los artículos 98 y 125 de la ley 108-05, al desnaturalizar la eficacia del bloqueo registral. **Tercer medio**: Falsa aplicación de la ley sustantiva y desnaturalización de la fianza solidaria, al mantener atado al proceso a un garante comercial en una litis de naturaleza sucesoral. Violación de la ley 479-08 general de las sociedades comerciales y

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

empresas individuales de responsabilidad limitada, promulgada el 11 de diciembre de 2028. **Cuarto medio**: Omisión de estatuir y violación al derecho de defensa por nulidad en la notificación de la litis. **Quinto medio**: Contradicción con la sentencia de casación previa SCJ-24-2567 y reiteración del vicio de omisión de estatuir".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar
Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

9. Tratándose, en la especie, de un segundo recurso casación esta sala procederá a determinar su competencia previa a toda valoración sobre los medios que lo sustentan. La Ley núm. 2-23 en su artículo 6 establece que la Tercera Sala de la Suprema Corte Justicia conocerá, en las materias propias de su competencia, de los primeros recursos de casación sobre cualquier punto de derecho, mientras que las Salas Reunidas conocerán de los segundos y excepciones recursos de casación sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por la Tercera Sala o sobre puntos mixtos.

10. Del análisis de la normativa antes citada cabe señalar que las Salas Reunidas tendrán una facultad excepcional para conocer de los segundos recursos de casación sobre un mismo punto de derecho con respecto al decidido en la primera sentencia en casación. Obsérvese bien que ello no significa que las salas reunidas tendrán una competencia automática para

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

conocer de los segundos recursos de casación con relación a un asunto determinado entre las partes en causa, sino que dicha competencia excepcional tendrá como finalidad esencial el de dirimir de manera definitiva las divergencias surgidas entre la Tercera Sala de la Suprema Corte y la jurisdicción de envío.

11. Esta Tercera Sala dictó la sentencia núm. SCJ-TS-24-2567 de fecha 20 de diciembre de 2024, acogiendo el segundo medio de casación propuesto por la parte recurrente [redacted], SRL. y comparte, relacionado con omisión de estatuir, bajo el argumento de que el tribunal no se refirió al pedimento de exclusión de [redacted] que le fue planteado, lo que devino en que la sentencia dictada adoleció del vicio de omisión de estatuir invocado, irregularidad que es violatoria al ejercicio del derecho de defensa y al debido proceso en general; enviando el conocimiento del caso al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

12. A partir de lo anteriormente expuesto se advierte que los medios en los cuales se fundamenta este segundo recurso de casación se relacionan con desconocimiento del principio de irretroactividad de la ley (artículo 110 de la Constitución), violación al bloqueo registral establecido en

la ley número 596-41 y la resolución número 3642-2016, errónea interpretación del alcance de la anotación de litis y desnaturalización de la función del juez de los referimientos; violación a la ley 596 de 1941 y a los artículos 98 y 125 de la ley 108-05, al desnaturalizar la eficacia del bloqueo registral; falsa aplicación de la ley sustantiva y desnaturalización de la fianza solidaria, al mantener atado al proceso a un garante comercial en una litis de naturaleza sucesoral, violación de la ley 479-08 general de las sociedades comerciales y empresas individuales de responsabilidad limitada, promulgada el 11 de diciembre de 2028; omisión de estatuir y violación al derecho de defensa por nulidad en la notificación de la litis; contradicción con la sentencia de casación previa SCJ-24-2567 y reiteración del vicio de omisión de estatuir; de ahí que, al proceder al análisis de los puntos de derecho se colige que se tratan de puntos distintos, por lo que resulta procedente que esta Tercera Sala sea la competente para conocerlo.

V. Incidente

13. En su memorial de defensa las partes correcurridas [redacted] y [redacted], solicitan, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por no

encontrarse revestido de interés casacional conforme con el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

14. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a una correcta fisionomía y orden procesal.

15. En tal sentido es menester indicar 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*[1].

16. 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:*

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

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

17. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización es distinto y está, 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 de control del derecho de los tratados y de las demás convenciones*[3].

18. Conviene destacar que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter adjetivo o procesal, en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-2043, 29 de septiembre 2023, BJ. 1354.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-1911, de 31 de agosto 2023, BJ. 1353.

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

19. En esas atenciones, el presente caso se trata de una de las materias indicadas en el numeral 1 del artículo 10, de la precitada ley de casación por tratarse de una demanda 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, razón por la cual procede desestimar el incidente planteado y *se procede al examen de los medios que sustentan el presente recurso*.

20. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, examinados reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* vulneró el artículo 110 de la Constitución al aplicar retroactivamente la Resolución núm. 787-2022 para validar una anotación de litis realizada sobre un inmueble cuyo registro complementario se encontraba

[4] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-1911, de 31 de agosto 2023, BJ. 1353

bloqueado desde el año 2021, como consecuencia de la inscripción de un contrato de venta condicional; que, conforme con el artículo 98 de la Ley núm. 108-05, el artículo 4 de la Resolución núm. 3642-2016 y el principio de seguridad jurídica, dicho bloqueo impedía cualquier inscripción posterior, incluida la anotación de la litis promovida en el año 2023.

21. Continúa argumentando la parte recurrente, que la jurisdicción de alzada desnaturalizó los efectos jurídicos de la anotación de litis, al considerarla una medida meramente informativa y de publicidad, pues esta produce consecuencias frente a terceros y afecta la posibilidad de disponer del inmueble; que el tribunal *a quo* eludió comprobar la manifiesta ilegalidad de la actuación registral bajo el argumento de que el contrato de venta condicional y sus efectos debían ser examinados por los jueces del fondo.

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

"… Para respaldar sus respectivas conclusiones, las partes ofertaron los medios indicados en el apartado titulado "pruebas aportadas ", más arriba en esta sentencia. Y, con base en dichos elementos de convicción, este colegiado ha tenido a bien retener los siguientes eventos relevantes para la solución del caso, en el marco de lo provisorio, propio de la sede de *référé*: A.- Que, mediante instancias dirigidas, la primera en fecha 3 de octubre del 2023, por los señores [redacted] y [redacted]; y la segunda en fecha 09 de noviembre del 2023, por la entidad [redacted]

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Comercial S.R.L., el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey ha sido apoderado de una litis de fondo en demanda en referimieinto en levantamiento de inscripción de litis, tal como se establece mediante el estudio de las indicadas instancias introductivas de instancia, las cuales forman parte del expediente. B.- Que, con el propósito de cancelar la anotación de litis en el registro complementario del inmueble envuelto, la parte hoy recurrente, [redacted] S.R.L., sometió una demanda en referimiento ante el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, solicitando la consabida cancelación, lo cual fue rechazado por el indicado tribunal, tal como ponen de relieve la instancia introductiva de dicha litis y la ordenanza apelada, las cuales integran la glosa procesal. C.- Que, no conforme con el rechazo de su solicitud, en sede de referimientos, de cancelación de anotación de litis, la parte demandante original ([redacted] y [redacted]) apeló ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, alzada que rechazó dicho recurso ordinario, recurriendo la entonces apelante ante la Suprema Corte de Justicia. D.- La mencionada alta Corte, en atribuciones de tierras, acogió el recurso de casación, por haber la primera alzada incurrido en el vicio de estatuir infra petita, dejando de referirse a una petición de exclusión que le fuera sometida, enviándose el caso ante este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. 10.- Vistos los elementos relevantes del caso y en el contexto de la provisionalidad propia de los referimientos, este tribunal de alzada constata que la teoría del caso planteada por la parte recurrente se centra en la alegada antelación de un contrato de venta condicional respecto de la anotación de una litis y, en consecuencia, en la supuesta improcedencia de dicha anotación por existir un bloqueo registral previo. Alega la parte apelante que, en virtud de la Ley núm. 596, que regula la venta condicional de inmuebles, dicho contrato produce un bloqueo registral que impediría la inscripción posterior de una litis, por lo que esta devendría en nula, constituyendo una turbación manifiestamente ilícita

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

del derecho registrado, lo que justificaría su levantamiento inmediato. 11.- Sin embargo, dicha pretensión no se sustenta en el marco normativo que rige la Jurisdicción Inmobiliaria ni en la doctrina consolidada sobre la naturaleza jurídica de la anotación de litis en el sistema registral dominicano, especialmente bajo el régimen Torrens instituido por la Ley núm. 108-05. En efecto, la anotación de litis es, por esencia, un asiento de carácter meramente informativo o publicitario, cuya finalidad es alertar a los terceros sobre la existencia de una controversia judicial relativa a un inmueble determinado. Este tipo de anotación no afecta la validez, ni la titularidad del derecho registrado, ni constituye una alteración del estado jurídico del inmueble, sino que simplemente preserva la eficacia de la eventual decisión judicial. 12.- La controversia de fondo, relativa a los efectos jurídicos del contrato de venta condicional y sus eventuales consecuencias sobre el derecho de propiedad, es materia reservada al juez del fondo, y no puede ser resuelta en sede de referimientos, cuya función es esencialmente provisional y no d ¡cisoria sobre derechos controvertidos. Cabe recordar que el artículo 132 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (Resolución núm. 78712022) dispone que, una vez notificada la demanda mediante acto de alguacil, el tribunal apoderado debe comunicar al Registro de Títulos la existencia de la litis, a fin de que esta sea debidamente anotada en el registro complementario del inmueble. Dicha norma se inscribe dentro de los principios de publicidad y seguridad jurídica que informan el sistema Torrens. 13.- Si bien el referido artículo, en su párrafo tercero, prevé excepciones en las que puede ordenarse el levantamiento de la anotación -tales como inclusión de inmuebles ajenos al proceso, litis reiteradas sin fundamento, falta de impulso procesal por parte del accionarte o ausencia de elementos que sustenten la demanda- ninguna 'de esas circunstancias concurre en el presente caso. No hay evidencia de temeridad ni abuso del derecho de acción, y el contrato de venta condicional invocado no excluye per

se la anotación publicitaria de una acción judicial posterior. 14.- Además, como ha sostenido el Tribunal Constitucional (sentencias TC/0297/19 y TC/0010/14), la anotación de litis no afecta el derecho de propiedad ni ningún otro derecho fundamental, ya que su propósito es exclusivamente informativo. Por tanto, lejos de constituir una perturbación ilícita, la anotación constituye una manifestación del principio de publicidad registral, pilar del sistema Torrens. Es importante subrayar que, en el evento de que la litis resultare temeraria, la parte afectada por la anotación cuenta con los mecanismos legales pertinentes, incluyendo la acción por demanda temeraria prevista en el artículo 31 de la Ley 108-05, pero ello no justifica, en modo alguno, la cancelación anticipada de la anotación por parte del juez de referimientos, menos aun cuando no se ha acreditado ninguna de las causales previstas para tal medida. 15.- En definitiva, el planteamiento del apelante no resiste un análisis jurídico-registral bajo las normas vigentes, y lo que verdaderamente se procura es anticipar una solución de fondo en sede de urgencia, lo cual desnaturaliza la función cautelar del referimiento. Por todo lo anterior, en aras de garantizar una administración de justicia conforme al principio de legalidad y seguridad jurídica, en el marco de la tutela judicial efectiva y el debido proceso, procede rechazar el recurso de apelación sometido al conocimiento de este tribunal y, en consecuencia, confirmar la ordenanza dictada por la jurisdicción original, por ajustarse a derecho" (sic).

23. Esta Tercera Sala advierte que el planteamiento de la parte recurrente se fundamenta en una premisa jurídicamente errónea, consistente en atribuir al bloqueo derivado de la inscripción de una venta condicional un alcance absoluto respecto de toda actuación registral posterior. En efecto, el artículo 98 de la Ley núm. 108-05 dispone que la inscripción de una venta condicional

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

genera el bloqueo registral del inmueble e impide el registro de actos de disposición; de lo que resulta que la restricción legal se circunscribe a las actuaciones mediante las cuales se transmite, grava o modifica voluntariamente el derecho registrado, sin extenderse necesariamente a los asientos de origen judicial destinados a publicitar la existencia de una controversia.

24. En ese sentido, esta Tercera Sala ya ha establecido, mediante la sentencia núm. SCJ-TS-24-1847, de fecha 30 de septiembre de 2024, que la venta condicional de inmuebles regulada por el artículo 98 de la Ley núm. 108-05 genera únicamente un bloqueo registral parcial cuando se trata de actos de disposición. Por consiguiente, la tesis de que la inscripción del contrato impedía, de manera absoluta, la anotación de la demanda en litis sobre derechos registrados carece de fundamento jurídico.

25. La anotación de litis no constituye un acto de disposición ni produce la transferencia, extinción o modificación del derecho registrado. Su finalidad consiste en hacer pública la existencia de un proceso judicial que pudiera incidir sobre el inmueble y advertir a los terceros acerca de esa circunstancia. Por ello, el tribunal *a quo* no incurrió en desnaturalización al considerar que dicha anotación tiene un carácter esencialmente informativo y de publicidad,

puesto que, para que exista desnaturalización *es necesario que los jueces den un sentido contrario a dichos hechos un sentido distinto al que realmente tienen, o que de las declaraciones de los testigos los jueces del fondo se han apartado del sentido y al alcance de los testimonios y documentos*[5],y en este caso, no se prejuzga la titularidad de los derechos discutidos ni se modifica por sí misma la situación jurídica sustantiva del inmueble.

26. Contrario a lo alegado, el tribunal *a quo* tampoco aplicó retroactivamente la resolución núm. 787-2022 para desconocer una situación jurídica consolidada. La referencia a su artículo 132 fue utilizada para explicar la naturaleza y finalidad procesal de la anotación de litis, sin alterar los derechos eventualmente nacidos del contrato de venta condicional suscrito con anterioridad. La anotación cuestionada no dejó sin efecto dicho contrato ni privó a la parte recurrente de invocar sus consecuencias ante la jurisdicción competente; únicamente dio publicidad registral a la existencia de una controversia judicial.

27. Asimismo, la interpretación propuesta por la parte recurrente respecto del artículo 4 de la Resolución núm. 3642-2016 no puede conducir a ampliar, por vía reglamentaria, el ámbito del bloqueo establecido por el artículo 98 de

[5] SCJ, Tercera Sala. sent núm. 393, 30 de mayo 2018. BJ. Inédito.

la Ley núm. 108-05, cuyo alcance se encuentra limitado a los actos de disposición. En consecuencia, el tribunal *a quo* no vulneró los principios de jerarquía normativa, seguridad jurídica o irretroactividad.

28. Finalmente, al tratarse de una demanda en referimiento, correspondía a la alzada determinar si la anotación constituía una turbación manifiestamente ilícita que justificara su levantamiento provisional, y no decidir definitivamente acerca de la eficacia, oponibilidad o alcance sustantivo del contrato de venta condicional. La decisión impugnada comprobó que las pretensiones de los recurrentes requerían examinar cuestiones propias del fondo y que no se configuraba ninguno de los supuestos excepcionales que permitían ordenar el levantamiento de la anotación.

29. De lo anterior se deriva que el tribunal *a quo* realizó una correcta aplicación de las disposiciones legales que rigen la materia, expuso motivos suficientes y congruentes y no incurrió en la aplicación retroactiva ni en la desnaturalización denunciadas; razón por la cual el primer y segundo medios de casación carecen de fundamento y deben ser desestimados.

30. Para apuntalar su tercer y quinto medios de casación, analizados de manera reunida por su vinculación, la parte recurrente sostiene, en esencia, que el tribunal *a quo* aplicó falsamente las reglas relativas a la fianza solidaria,

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

al rechazar la solicitud de exclusión de [redacted]; que este intervino únicamente como garante de las obligaciones comerciales asumidas por la sociedad comercial [redacted], SRL., y que la controversia judicial tiene naturaleza sucesoral, por lo que no podía ser mantenido como parte del proceso; que la personalidad jurídica de la sociedad comercial es independiente, conforme reconoce la Ley núm. 479-08.

31. La parte recurrente aduce además que la sentencia impugnada contradice el alcance de la anterior decisión de casación núm. SCJ-TS-24-2567, que anuló totalmente la primera sentencia de apelación. Sostiene que, al tratarse de una casación total, el tribunal de envío estaba obligado a pronunciarse definitivamente sobre el bloqueo registral y la validez de la anotación de litis, en lugar de remitir dichas cuestiones a los jueces del fondo.

32. En cuanto a la solicitud de exclusión de [redacted], la lectura de la ordenanza impugnada revela que el tribunal *a quo* examinó expresamente este pedimento y determinó que la sola circunstancia de que dicho recurrente no figurara como comprador en el contrato de venta condicional no resultaba suficiente para excluirlo del proceso. Para adoptar esa decisión, valoró su condición de garante, la oponibilidad de los contratos respecto de los terceros y, particularmente, el interés que revelaban sus

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

propias alegaciones en relación con el inmueble y con los efectos de la anotación de litis.

33. La parte recurrente se limita a reiterar que [redacted] actuó como garante y que la sociedad comercial posee personalidad jurídica independiente, pero no demuestra de qué manera esas circunstancias eliminaban el interés procesal apreciado por la alzada ni identifica una disposición de la Ley núm. 479-08 que impusiera su exclusión. Tampoco combate eficazmente el motivo de la sentencia según el cual determinar definitivamente la extensión de sus obligaciones y los efectos sustantivos de la garantía constituía una contestación seria ajena a las atribuciones provisionales del juez de los referimientos.

34. Respecto del alegado desconocimiento de la sentencia de envío, consta en la decisión impugnada que el tribunal *a quo* reconoció expresamente que la casación anterior había sido total y, por efecto devolutivo, procedió a examinar nuevamente los pedimentos sometidos originalmente a la jurisdicción de apelación. En particular, decidió la solicitud de exclusión cuya omisión había motivado la casación y examinó las pretensiones relativas al levantamiento de la anotación de litis.

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

35. Ahora bien, la casación total de la primera decisión de apelación no modificó la naturaleza del proceso ni amplió la competencia material de la jurisdicción de referimiento. El tribunal de envío debía conocer nuevamente el recurso, pero dentro de los límites propios de una tutela provisional, sin sustituir a la jurisdicción apoderada del fondo ni decidir definitivamente la eficacia del contrato de venta condicional, la titularidad del inmueble o los derechos sucesorales controvertidos.

36. Por tanto, no existe contradicción entre el carácter total de la casación y la decisión del tribunal *a quo* de abstenerse de resolver cuestiones que excedían el ámbito del referimiento. Al contrario, la alzada cumplió con el mandato de la sentencia de casación al reexaminar los pedimentos y ofrecer una respuesta expresa a la solicitud de exclusión, sin desbordar las atribuciones que le confería la naturaleza provisional del proceso.

37. En esas atenciones, la sentencia impugnada contiene motivos suficientes y jurídicamente pertinentes, y no incurre en la falsa aplicación, desnaturalización ni contradicción denunciadas; razón por la cual el tercer y quinto medios de casación resultan infundados y deben ser desestimados.

38. Para apuntalar su cuarto medio de casación, la parte recurrente aduce, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en omisión de estatuir y vulneró el

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

derecho de defensa de [redacted], SRL., al no pronunciarse sobre el alegato de que la litis sobre derechos registrados fue notificada personalmente a [redacted], pero no a la sociedad comercial; y, que este planteamiento fue presentado como una conclusión formal en la audiencia celebrada el 29 de septiembre de 2025.

39. Sobre la omisión de estatuir invocada, es oportuno destacar, que ha sido línea jurisprudencial constante, que *los jueces del orden judicial están en el deber de responder a todas las conclusiones explícitas y formales de las partes, sea para admitirlas o rechazarlas, dando los motivos pertinentes, sean las mismas principales, subsidiarias o incidentales, lo mismo que las conclusiones que contengan una demanda, una defensa, una excepción, un medio de inadmisión o la solicitud de una medida de instrucción; que además, la jurisdicción apoderada de un litigio debe responder aquellos medios que sirven de fundamento a las conclusiones de las partes y no dejar duda alguna sobre la decisión tomada*[6].

40. En la especie, las conclusiones formales transcritas en la ordenanza impugnada no contienen un pedimento dirigido a obtener la nulidad de la notificación o de la anotación de litis por falta de emplazamiento de [redacted], SRL. Los recurrentes solicitaron la revocación de la

[6] SCJ-TS-23-0459, 28 de abril 2023. Boletín judicial inédito

decisión de primer grado, la inadmisibilidad de la intervención voluntaria, la exclusión de [redacted] y el levantamiento de la anotación de litis, sustentando esta última pretensión, fundamentalmente, en la existencia del alegado bloqueo registral.

41. Si bien el tribunal *a quo* hizo constar, al resumir los argumentos de los recurrentes, el señalamiento relativo a que la actuación había sido notificada personalmente a [redacted], dicho alegato no fue formulado como una pretensión expresa. En consecuencia, no se configura el vicio de omisión de estatuir denunciado.

42. Además, la ordenanza impugnada respondió la pretensión sustancial de levantamiento de la anotación al establecer que esta no constituía una turbación manifiestamente ilícita, que su finalidad era publicitar la existencia del proceso y que no se había demostrado ninguno de los supuestos excepcionales que justificaban su cancelación. Esa motivación comprende necesariamente el rechazo de los argumentos utilizados para sostener el levantamiento.

43. Tampoco se evidencia una lesión material al derecho de defensa de la sociedad comercial [redacted], SRL., puesto que la sociedad compareció al proceso, estuvo representada por abogados, interpuso recurso

de apelación, depositó documentos y formuló conclusiones tanto sobre los incidentes como sobre el fondo provisional de la controversia. La parte recurrente no identifica qué defensa concreta estuvo impedida de presentar ni demuestra que la forma de notificación alegada le ocasionara una indefensión real.

44. Por consiguiente, al no comprobarse la existencia de un pedimento formal dejado sin respuesta ni una afectación efectiva del derecho de defensa, el cuarto medio de casación carece de fundamento y debe ser desestimado, y con ello, procede rechazar el presente recurso de casación.

45. De conformidad con las disposiciones establecidas en la parte final del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones.

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:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-24-00067
Solicitud núm.: 2026-R0338105
Recurrente: [redacted], SRL. y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad [redacted], SRL., y [redacted], contra la ordenanza núm. 0031-TST-2025-O-00024, de fecha 31 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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.