

EL FRAUDE INMOBILIARIO EN CASCADA: LA ANOTACIÓN DE LA LITIS SIN EFECTO INMOVILIZADOR Y LA FRAGMENTACIÓN DE VÍAS PROCESALES COMO OBSTÁCULOS A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

CASCADING REAL ESTATE FRAUD: THE NON-BLOCKING LIS PENDENS ENTRY AND THE FRAGMENTATION OF PROCEDURAL AVENUES AS OBSTACLES TO EFFECTIVE JUDICIAL PROTECTION IN THE DOMINICAN REPUBLIC

  **Gómez Escolástico, Emmanuel**, Universidad Tecnológica del Cibao Oriental (UTECO), Escuela de Derecho, Cotuí, República Dominicana. emmanuel.gomez@uteco.edu.do
<https://orcid.org/0009-0005-1926-9813>

Recibido	Aceptado para su publicación	Publicado
2026/08/06	2026/10/08	2026/10/10

RESUMEN

El artículo examina un fenómeno que la práctica forense dominicana conoce bien, pero que la doctrina ha estudiado poco: el fraude inmobiliario en cascada, en el que el demandado transfiere el inmueble litigioso a un tercero mientras el proceso sigue abierto, de modo que la sentencia que finalmente lo condena ya no puede ejecutarse. El objetivo es identificar los factores normativos que hacen posible ese resultado y proponer correctivos. Se empleó un enfoque cualitativo de tipo dogmático-jurídico, con análisis documental de la Constitución, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, sus reglamentos de 2022, una disposición técnica registral de 2025, catorce sentencias del Tribunal Constitucional y de la Suprema Corte de Justicia y doctrina nacional y comparada, contrastado con un caso testigo de la práctica profesional del autor. Los resultados muestran tres fallas concurrentes: la anotación de la litis publica, pero no inmoviliza; el desalojo ante el Abogado del Estado depende de quién figura como titular en el certificado de título; y la Jurisdicción Inmobiliaria no puede conocer los daños y perjuicios como acción principal. Se concluye que estas fallas vacían de contenido la tutela judicial efectiva del artículo 69 constitucional y se proponen reformas legislativas puntuales.

ABSTRACT

This article examines a phenomenon well known in Dominican legal practice but scarcely studied by legal scholarship: cascading real estate fraud, in which the defendant transfers the disputed property to a third party while the lawsuit is still pending, so that the judgment that ultimately rules against him can no longer be enforced. The aim is to identify the normative factors that make this outcome possible and to propose corrective measures. A qualitative, doctrinal legal approach was used, based on documentary analysis of the Constitution, Real Estate Registry Law 108-05, its 2022 regulations, a 2025 technical registry provision, fourteen decisions of the Constitutional Court and the Supreme Court of Justice, and national and comparative scholarship, contrasted with a test case drawn from the author's professional practice. The results reveal three concurrent failures: the lis pendens entry gives notice but does not freeze the register; eviction through the State Attorney depends on who appears as owner on the certificate of title; and the Land Court cannot hear damages claims as a principal action. It is concluded that these failures empty the right to effective judicial protection under Article 69 of the Constitution of its content, and specific legislative reforms are proposed.

PALABRAS CLAVE

anotación de litis, bloqueo registral, desalojo, fraude inmobiliario, Jurisdicción Inmobiliaria, sistema Torrens, tercer adquirente de buena fe, tutela judicial efectiva

KEYWORDS

effective judicial protection, eviction, land court, lis pendens, real estate fraud, registry freeze, Torrens system, third-party good-faith purchaser

1.. INTRODUCCIÓN

Imagine el lector a un propietario que obtiene victorias consecutivas ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el Tribunal Superior de Tierras, la Suprema Corte de Justicia y, finalmente, el Tribunal Constitucional, y que en todas ellas se declara que la firma estampada en el acto que lo despojó fue falsificada. Con la sentencia en la mano y la orden de desalojo lista para ejecutarse, acude al Abogado del Estado para obtener el auxilio de la fuerza pública y descubre que el inmueble ya figura a nombre de un tercero, al que el condenado se lo vendió mientras el proceso seguía abierto. El Abogado del Estado rechaza la solicitud porque la persona que se pretende desalojar es titular de un certificado de título emitido y garantizado por el Estado. Lo descrito ocurrió en un litigio real, que es el que motiva el presente estudio, y pone de relieve uno de los vacíos procesales más graves del régimen inmobiliario dominicano.

La República Dominicana adoptó el sistema de registro de títulos ideado por Robert Torrens para Australia del Sur (Torrens, 1859) mediante la Orden Ejecutiva núm. 511 de 1920; lo consolidó con la Ley de Registro de Tierras de 1947 y lo modernizó con la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 2005, modificada por la Ley

núm. 51-07. La doctrina clásica dominicana describió desde temprano la vocación de ese sistema por la certeza del dominio (Bonilla Atilés, 1974; Ruiz Tejada, 1952), y la vigente la ha reconstruido a la luz de la nueva ley (Ciprián, 2010; Gómez, 2007). Sus pilares son la legitimidad, según la cual el derecho registrado existe y pertenece a su titular, y la publicidad, que presume exacto el registro y dota de fe pública su constancia (Ley núm. 108-05, 2005, principio II). El registro es, además, constitutivo y convalidante, y su contenido se presume exacto sin admitir prueba en contrario, salvo por los recursos de revisión por error material o por fraude (Ley núm. 108-05, 2005, art. 90; Blanco Urzáiz, 2018). El Tribunal Constitucional ha resumido esa arquitectura al afirmar que la protección de la propiedad se concretó al instituir el sistema Torrens, cuyo eje es el registro del derecho, regido por el principio de publicidad, en virtud del cual las informaciones del registro están investidas de fe pública (Sentencia TC/0028/23, 2023, párr. 13.12).

Esa misma fe pública, concebida para dar seguridad al tráfico, puede convertirse en un instrumento del defraudador. La literatura comparada sobre los sistemas Torrens ha discutido largamente a quién debe proteger el registro cuando media una falsificación, si al

propietario despojado o al adquirente que confió en el asiento. Es la tensión entre la inatacabilidad inmediata y la diferida del título (O'Connor, 2009), que reaparece cada vez que el fraude atraviesa el registro (Gummow, 2020). Los registradores dominicanos califican el sistema nacional como «de tipo Torrens», y no puramente Torrens, precisamente porque admite la litis contra el derecho registrado y, con ella, la posibilidad de que el asiento ceda ante la verdad judicialmente declarada (Rosario Luna et al., 2022, pp. 183–184).

Para que esa posibilidad no sea ilusoria, el ordenamiento ordena que toda litis sobre derechos registrados se comunique al Registro de Títulos y se anote en la matrícula del inmueble, a fin de hacerla oponible a terceros (Suprema Corte de Justicia [SCJ], 2022a, art. 132). El Tribunal Constitucional, al validar la norma reglamentaria que entonces regulaba esa anotación, sostuvo que con ella se informa a todos los terceros de la situación en que se encuentra el inmueble, otorgando «una proyección material palpable a la garantía del derecho de propiedad, así como del debido proceso y de una tutela judicial efectiva» (Sentencia TC/0297/19, 2019, párr. 10.22). Sin embargo, la norma técnica registral vigente dispone expresamente que la vigencia de una anotación preventiva «no impedirá el registro de derechos reales» sobre el inmueble (Dirección Nacional de Registro de Títulos [DNRT], 2025, art. 18, párr.). La anotación advierte del conflicto, pero no evita que el inmueble cambie de manos mientras se resuelve.

Se trata de un problema que dista de ser marginal. En el seminario celebrado en 2025 con motivo de los veinte años de la Ley núm. 108-05, los especialistas coincidieron en que la suplantación de identidad para el traspaso ilícito de inmuebles constituye el mayor desafío que enfrenta la Jurisdicción Inmobiliaria, y mencionaron los duplicados de títulos obtenidos por supuestas pérdidas y los poderes de venta falsos (Diario Libre, 2025). Cuando el fraude originario se repite durante el litigio mediante una nueva transferencia, el daño se multiplica, porque a la falsificación inicial se suma la frustración de la sentencia que la declaró. A ese fenómeno se le denomina aquí fraude inmobiliario en cascada.

La cuestión toca el núcleo del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva. La Constitución garantiza a toda persona una justicia accesible, oportuna y resuelta en un plazo razonable (Constitución de la República Dominicana, 2024, art. 69), atribuye a la función judicial la tarea de juzgar «y haciendo ejecutar lo juzgado» (art. 149, párr. I) y declara definitivas, irrevocables y vinculantes para todos los órganos del Estado las decisiones del Tribunal Constitucional (art. 184). El propio Tribunal ha precisado que la tutela judicial efectiva engloba el derecho a ejecutar las decisiones judiciales (Sentencia TC/0110/13, 2013, párr. 10.7), en línea con la doctrina comparada que extiende ese derecho a todo el proceso, incluida la ejecución de la sentencia en sus propios términos (Carrasco Durán, 2020; Cubillo López, 2018).

El objetivo de este artículo es identificar los factores normativos que permiten el fraude inmobiliario en cascada en el ordenamiento dominicano y formular propuestas para corregirlos. Se plantean tres preguntas: ¿por qué la anotación de la litis no impide la transferencia del inmueble litigioso?, ¿por qué la sentencia irrevocable no puede ejecutarse contra el adquirente posterior? y ¿qué consecuencias tiene la limitación competencial de la Jurisdicción Inmobiliaria en materia de daños y perjuicios? El trabajo nace de la práctica profesional del autor como litigante en materia inmobiliaria y de su labor docente en la Escuela de Derecho de la Universidad Tecnológica del Cibao Oriental (UTECO), donde el caso fue discutido con colegas que coincidieron en la necesidad de dotar a la anotación de la litis de un efecto de bloqueo análogo al del embargo.

2.. METODOLOGÍA

La investigación tiene un enfoque cualitativo y un diseño dogmático-jurídico, propio de los estudios que examinan el contenido, la coherencia y los efectos de las normas vigentes. Se combinaron tres procedimientos: el análisis exegético y sistemático de las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias aplicables; el análisis jurisprudencial de las decisiones que las interpretan; y un estudio de caso testigo que permite observar la interacción de esas normas en un litigio concreto. A ello se

sumó una aproximación funcional de derecho comparado.

El corpus normativo comprendió la Constitución proclamada en 2024; la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (SCJ, 2022a) y el Reglamento General de Registro de Títulos (SCJ, 2022b); la Disposición Técnica DNRT-DT-2025-001 sobre anotaciones preventivas (DNRT, 2025); la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales; los códigos Civil, de Procedimiento Civil y Penal, junto con el nuevo Código Penal instituido por la Ley núm. 74-25; y la Ley núm. 189-11 sobre el procedimiento especial de embargo inmobiliario. Todos los textos se consultaron en sus fuentes oficiales o en versiones consolidadas de acceso público, en octubre de 2026.

El corpus jurisprudencial lo integran doce sentencias del Tribunal Constitucional y dos de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, seleccionadas por su pertinencia temática con cinco ejes: la publicidad de la litis, la condición de tercer adquirente de buena fe, la ejecución de sentencias y el auxilio de la fuerza pública, la actuación del Abogado del Estado y la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria en materia de daños y perjuicios. Se privilegiaron las decisiones que fijan o reiteran criterios y se incluyó deliberadamente una sentencia que sostiene, de pasada, una tesis contraria a la de este

trabajo, con el fin de contrastarla. La doctrina dominicana se tomó principalmente de la obra colectiva de los registradores de títulos editada por la Escuela Nacional de la Judicatura (Rosario Luna et al., 2022) y del anuario de jurisprudencia casacional de esa misma escuela (Barinas Ubiñas, 2023; Méndez Cabrera, 2023).

El caso testigo procede del expediente de un litigio patrocinado por el autor. Se reconstruyó a partir de las piezas del proceso y del relato del litigante, y se presenta anonimizado. Se omiten los nombres de las partes, la designación catastral del inmueble y los números de las decisiones, datos que nada añaden al análisis, cuyo interés está en la secuencia procesal. Para el contraste comparado se eligieron el ordenamiento español, cuya anotación preventiva de demanda es la fuente histórica de la figura dominicana (Ley Hipotecaria, 1946; Ley de Enjuiciamiento Civil, 2000), y el colombiano, que regula de forma expresa los efectos de la inscripción de la demanda frente a los adquirentes posteriores (Código General del Proceso, 2012).

El estudio tiene dos limitaciones. La primera es que no existen estadísticas oficiales publicadas sobre el número de litis anotadas, de transferencias inscritas durante su vigencia o de desalojos rechazados por cambio de titular, de modo que no es posible cuantificar la magnitud del fenómeno; esa información puede solicitarse al Registro Inmobiliario y al Consejo del Poder Judicial al amparo de la Ley núm. 200-04 de Libre Acceso a la Información Pública. La segunda es

que un caso testigo ilustra el mecanismo, pero no permite generalizar su frecuencia.

3.. ANÁLISIS Y RESULTADOS

3.1. *El caso testigo: anatomía de una cascada*

El propietario de un inmueble registrado otorgó a un gestor un poder de representación para que lo vendiera y le entregó los documentos originales del inmueble. Sin su consentimiento, el gestor redactó un acto de venta a su propio favor, en el que falsificó la firma del propietario, y con él inscribió el inmueble a su nombre. Mientras el propietario residía en el extranjero, el gestor ocupó el inmueble. A su regreso, el propietario lo encontró ocupado e interpuso ante la Jurisdicción Inmobiliaria una litis sobre derechos registrados en nulidad del acto de venta, restitución del derecho y desalojo.

El tribunal de primer grado ordenó la verificación de la firma; el peritaje confirmó la falsificación y la sentencia ordenó restituir el derecho y desalojar al ocupante. El demandado apeló y el Tribunal Superior de Tierras confirmó la decisión; recurrió en casación y la Suprema Corte de Justicia rechazó el recurso. Por último, interpuso un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional. Durante la tramitación de este último recurso, el demandado vendió el inmueble a un tercero, que inscribió la operación y obtuvo un nuevo certificado de título, pese a que la litis estaba anotada. Cuando el propietario vencedor acudió al Abogado del Estado con la

sentencia definitiva y la certificación del estado jurídico del inmueble, la solicitud de desalojo fue rechazada. La persona a desalojar ya no era la condenada, y el nuevo titular estaba amparado por su propio certificado. La secuencia se resume en la Tabla 1.

Tabla 1.

Secuencia procesal y registral del caso testigo

Etapas	Actuación	Efecto registral
Origen	Acto de venta a favor del gestor con firma falsificada del propietario	Traspaso del inmueble a nombre del gestor
Litis	Demanda en nulidad, restitución y desalojo ante el tribunal de jurisdicción original	Anotación de la litis en la matrícula
Primer grado	Peritaje caligráfico; se declara la falsedad y se ordena restitución y desalojo	Litis anotada vigente
Apelación	El Tribunal Superior de Tierras confirma	Litis anotada vigente
Casación	La Suprema Corte de Justicia rechaza el recurso	Litis anotada vigente
Revisión constitucional	Pendiente el recurso, el condenado vende a un tercero	Se inscribe la venta y se emite nuevo certificado
Ejecución	Solicitud de fuerza pública al Abogado del Estado	Rechazo: el ocupante es titular registral

Nota. Elaboración propia a partir del expediente del caso; datos de identificación omitidos.

Dos datos del caso merecen subrayarse. El primero es que la transferencia al tercero se produjo cuando la cuestión ya estaba decidida por sentencia con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada, pues el recurso de revisión constitucional procede contra decisiones de esa naturaleza y no tiene efecto suspensivo, salvo que el Tribunal Constitucional disponga expresamente lo contrario (Ley núm. 137-11, 2011, arts. 53 y 54.8). El segundo es que la operación se inscribió con la litis anotada, de modo que el adquirente no podía

ignorar el conflicto. Ninguna de esas dos circunstancias impidió que el registro acogiera la venta.

3.2. La anotación de la litis: publicidad sin inmovilización

La litis sobre derechos registrados es el proceso contradictorio que se introduce ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho o inmueble registrado, y esos tribunales son los únicos competentes para conocerla (Ley núm. 108-05, 2005, arts. 28 y 29). Para hacerla oponible a terceros, el tribunal apoderado la comunica al Registro de Títulos una vez recibido el acto de alguacil que notifica la instancia introductiva (SCJ, 2022a, art. 132), trámite que no se realiza hasta que se deposita esa notificación (art. 131, párr. III). El Registro solo anota o cancela la litis cuando el tribunal lo ordena de forma expresa y escrita (SCJ, 2022b, art. 139). La práctica forense suele llamar a este asiento anotación preventiva, aunque técnicamente es la anotación de la litis; ambas figuras comparten, en todo caso, la misma naturaleza informativa.

Ahí reside buena parte del problema. La disposición técnica de la Dirección Nacional de Registro de Títulos define la anotación preventiva como la actuación registral que tiene por finalidad «publicitar y advertir» la existencia de un proceso que pueda afectar el derecho (DNRT, 2025, art. 3.3) y establece que su vigencia «no impedirá el registro de derechos reales, otras anotaciones, modificaciones o afectaciones sobre el inmueble»,

salvo disposición expresa en contrario contenida en una norma específica (art. 18, párr.). Los registradores lo confirman al señalar que la anotación de la litis «no genera bloqueo registral ni impedimento alguno para que se realicen inscripciones, anotaciones y cancelaciones de derechos reales, cargas y gravámenes» (Rosario Luna et al., 2022, p. 191). En el mismo sentido, Barinas Ubiñas (2023) reconoce que la anotación representa una traba para los negocios jurídicos, porque rara vez un comprador asumirá el riesgo de adquirir un derecho litigioso, pero aclara que no genera un bloqueo registral (p. 23).

La explicación tiene que ver con la estructura misma del sistema. El Reglamento General de Registro de Títulos define el bloqueo registral como la anotación que impide la inscripción de cualquier derecho posterior y que tiene su origen en una norma jurídica, la cual define la extensión de sus efectos (SCJ, 2022b, art. 115). El bloqueo, por tanto, debe establecerlo una norma, sin que quepa inferirlo, y la Ley núm. 108-05 lo establece en otros supuestos. Su artículo 98 dispone que la inscripción de la venta condicional de inmuebles y la declaración de bien de familia generan un bloqueo registral que impide la inscripción de actos de disposición. El legislador otorgó ese efecto a figuras que protegen intereses patrimoniales relevantes y no se lo otorgó a la litis, aunque lo que esta protege es la titularidad misma del derecho controvertido. Interpretado a contrario, el silencio de la ley obliga a concluir que la anotación de la litis no bloquea el registro.

El contraste con el embargo inmobiliario resulta todavía más claro. El Código de Procedimiento Civil dispone que, desde el día de la transcripción o inscripción del embargo, la parte embargada no puede enajenar los bienes embargados, a pena de nulidad y sin necesidad de hacerla declarar (Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana, 1884, art. 686), y solo admite la eficacia de la enajenación si el adquirente consigna lo adeudado antes de la adjudicación (art. 687). La Ley núm. 189-11 no contiene una regla análoga para el procedimiento especial de embargo, pero remite al Código de Procedimiento Civil para todo lo no previsto y obliga a inscribir el embargo en el Registro de Títulos (Ley núm. 189-11, 2011, arts. 151 y 154), por lo que la prohibición de enajenar parece extenderse a ese procedimiento por vía supletoria. Resulta paradójico que el ordenamiento inmovilice automáticamente el inmueble para proteger un crédito y no lo haga para proteger la propiedad cuya titularidad se discute en juicio.

Existe un pronunciamiento que parece apuntar en sentido contrario. Al confirmar una condena por litis temeraria, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia afirmó que «la inscripción de la litis genera un bloqueo registral», aunque precisó que la indemnización debía ser acorde al daño causado (Sentencia SCJ-TS-23-0388, 2023, párr. 27). La afirmación se hizo de paso, para valorar el perjuicio que sufre el demandado por una litis infundada, y no para resolver si el Registro puede inscribir actos posteriores. Parece razonable leerla como la

constatación de un bloqueo de hecho en el mercado, el mismo que describe Barinas Ubiñas (2023), ya que la norma registral niega expresamente el bloqueo jurídico. El caso testigo muestra que ese bloqueo de hecho no disuade a quien está dispuesto a comprar un inmueble en litigio, como tampoco al vendedor que sabe que va a perder el proceso.

A ello se suman otras dos fragilidades. Entre el depósito de la demanda y la anotación efectiva

media una ventana sin publicidad, porque la comunicación al Registro depende del depósito del acto de notificación (SCJ, 2022a, art. 131, párr. III). Además, la adjudicación en venta en pública subasta lleva implícita la cancelación de todas las anotaciones preventivas, incluidas las de litis (SCJ, 2022b, art. 137), lo que abre otra vía para que el inmueble salga del alcance de la sentencia. La Tabla 2 sitúa la anotación dominicana frente a las figuras con las que conviene compararla.

Tabla 2.

Efectos de las principales medidas registrales sobre las transferencias posteriores

Figura	Fuente	¿Impide inscribir actos posteriores?	Efecto sobre el adquirente posterior
Embargo inmobiliario	Código de Procedimiento Civil, art. 686	Sí: la enajenación es nula	No puede oponer su adquisición al persiguiendo
Venta condicional y bien de familia	Ley 108-05, art. 98	Sí: bloqueo registral legal	No puede inscribir actos de disposición
Anotación de la litis (RD)	Reglamento 787-2022, art. 132; DNRT-DT-2025-001, art. 18	No	Pierde la presunción de buena fe, pero conserva su certificado hasta una nueva litis
Anotación preventiva de demanda (España)	Ley Hipotecaria, arts. 42 y 71; LEC, art. 727	No	Adquiere sin perjuicio del derecho del anotante
Inscripción de la demanda (Colombia)	Código General del Proceso, art. 591	No	Queda sujeto a la sentencia; esta ordena cancelar las transferencias posteriores

Nota. Elaboración propia a partir de las normas citadas.

3.3. El adquirente con la litis anotada no es tercero de buena fe, pero conserva su título

La buena fe se presume siempre y corresponde la prueba a quien alega lo contrario (Código Civil de la República Dominicana, 1884, art. 2268). Sobre esa base, la jurisprudencia constitucional ha protegido al adquirente que compra un inmueble de manera onerosa y de buena fe, con el fin de avalar la eficacia del sistema Torrens y, en particular, los principios de publicidad y legitimidad, aun cuando el bien tenga problemas de origen (Sentencia TC/0093/15, 2015, párr. k),

siempre que quien invoque esa condición haya inscrito su derecho (párr. p). Los requisitos del tercer adquirente, es decir, inscripción, onerosidad y ausencia de mala fe probada, se han reiterado después (Sentencia TC/0594/17, 2017). Conviene notar que la protección del tercero se mantuvo en la primera de esas decisiones pese a tratarse de un caso de firma falsificada, lo que revela el peso que el sistema concede a la apariencia registral.

La anotación de la litis destruye esa presunción. La mala fe ha sido definida como el conocimiento que tiene el adquirente de los vicios

del título de su causante (Sentencia TC/0841/18, 2018), y nadie puede alegar desconocimiento de un aviso formalmente inscrito en la matrícula. El Tribunal Constitucional lo ha dicho sin ambages: quienes adquieren un inmueble afectado por una oposición inscrita «no pueden ser considerados terceros adquirentes de buena fe», porque esa actuación nunca dejó de surtir efectos, independientemente del error en que incurrió el registrador al omitirla en sus certificaciones (Sentencia TC/1123/23, 2023, párr. 10.40), ya que tales asientos son medidas de publicidad destinadas a advertir a los terceros (párr. 10.44). La doctrina coincide en que quien realiza una operación registral a sabiendas de la litis no puede considerarse tercero adquirente de buena fe (Méndez Cabrera, 2023, p. 33; Rosario Luna et al., 2022, pp. 191–192). La propia Ley núm. 108-05 contiene una presunción legal en esa línea, al negar la condición de tercero de buena fe a quien adquiere durante el plazo para interponer el recurso de revisión por causa de fraude (art. 86, párr. III).

Sin embargo, el hecho de que el adquirente no sea de buena fe no borra por sí mismo su certificado de título. La sentencia obtenida contra el vendedor no lo alcanza, porque no fue parte del proceso; para despojarlo del derecho inscrito, el propietario vencedor debe iniciar una nueva litis en nulidad de la venta, fundada en la venta de la cosa ajena (Código Civil de la República Dominicana, 1884, art. 1599) y en la mala fe del comprador, y recorrer otra vez todas las instancias. La sentencia TC/1123/23 ilustra el

costo de ese peregrinaje, pues al decidir el Tribunal constató que habían transcurrido cuarenta y un años sin que el recurrente pudiera disfrutar de su inmueble (párr. 10.38). En esto consiste la cascada. Cada transferencia inscrita durante el litigio obliga a iniciar otro, y nada impide que el nuevo demandado repita la maniobra.

El derecho comparado muestra que el problema admite soluciones que no exigen cerrar el registro. En España, los bienes anotados pueden enajenarse, pero «sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación» (Ley Hipotecaria, 1946, art. 71); la anotación de demanda enerva la protección del tercero hipotecario, cuya buena fe se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro (art. 34), y la doctrina la configura como una medida cautelar cuya eficacia consiste justamente en que la sentencia alcance al adquirente posterior (Andrades Navarro, 2021; Banacloche Palao, 2024; Fernández Estevan, 2022; Roca Sastre & Roca-Sastre Muncunill, 1995). En Colombia, la inscripción de la demanda no pone los bienes fuera del comercio, pero quien los adquiera después queda sujeto a los efectos de la sentencia, y si esta es favorable al demandante ordena la cancelación de las transferencias de propiedad efectuadas después de la inscripción (Código General del Proceso, 2012, art. 591). En ambos ordenamientos se puede vender el bien anotado, aunque la venta no libra al comprador de la sentencia que llegue a dictarse. En la República Dominicana, en cambio, la anotación solo sirve

para que el desalojado pueda demostrar, en un juicio posterior, la mala fe de un adquirente que ya tiene el título en su poder.

3.4. La ejecución bloqueada: el Abogado del Estado y el certificado de título

El desalojo es el procedimiento destinado a liberar un inmueble registrado de cualquier ocupación ilegal (Ley núm. 108-05, 2005, art. 47). La ley permite al propietario amparado en su certificado de título requerir al Abogado del Estado el auxilio de la fuerza pública para desalojar al ocupante o intruso, y ordena a este funcionario actuar luego de comprobar la legitimidad de los documentos depositados por el propietario (art. 48 y párr. II). Cuando el desalojo ha sido ordenado judicialmente, vencido el plazo concedido, la parte interesada también debe acudir al Abogado del Estado para obtener la fuerza pública (art. 49; Rosario Luna et al., 2022, pp. 229–230). La legitimación para ejecutar descansa, por tanto, en el certificado de título y en la correspondencia entre el titular registral y la persona contra quien se dirige la medida.

El Tribunal Constitucional ha calificado las facultades del Abogado del Estado para autorizar y ordenar el desalojo como decisiones de índole administrativa, distintas de una vía judicial (Sentencia TC/0768/18, 2018, párr. i), y ha precisado sus límites. El desalojo administrativo está reservado a quien posee un derecho registrado que no se encuentra contestado (Sentencia TC/0555/16, 2016, párr. r) y, si existe una contestación del derecho de propiedad, el

Abogado del Estado «debe resistirse a dar curso al desalojo de las personas que se encuentren en litis y/o estén ocupando el inmueble, hasta tanto se defina con carácter irrevocable la suerte del derecho de propiedad controvertido» (párr. u). Vista así, la negativa del funcionario en el caso testigo tiene fundamento, porque ante dos certificados sucesivos y un ocupante que no fue parte del proceso la propiedad aparece de nuevo contestada. La responsabilidad recae en el diseño normativo, que le impide ejecutar contra quien adquirió sabiendo que el inmueble estaba en litigio.

El resultado choca con mandatos constitucionales de primer orden. Las decisiones del Tribunal Constitucional son definitivas e irrevocables y vinculan a todos los órganos del Estado (Constitución de la República Dominicana, 2024, art. 184; Ley núm. 137-11, 2011, art. 31), y el Tribunal ha insistido en que una correcta administración de justicia exige que las decisiones no sean meros legajos exhortativos, sino títulos ejecutorios (Sentencia TC/0052/23, 2023, párr. m). Aun así, una sentencia que declara la falsedad del título y ordena el desalojo pierde toda eficacia práctica por una transferencia que el propio Estado inscribió. La Ley núm. 137-11 prevé que el Tribunal disponga en la sentencia o en actos posteriores el responsable de ejecutarla y resuelva las incidencias de la ejecución (art. 50), y contempla el amparo de cumplimiento contra el funcionario renuente (art. 104), pero ninguna de esas vías permite extender la condena a quien no fue parte.

El vacío se agrava en el plano general de la ejecución. En 2013, el Tribunal Constitucional anuló la resolución de la Procuraduría General de la República que regulaba el otorgamiento de la fuerza pública y exhortó a regular la materia mediante ley orgánica (Sentencia TC/0110/13, 2013). La ley dictada después, la núm. 396-19, fue declarada no conforme con la Constitución por haberse aprobado sin el carácter orgánico exigido, con efectos diferidos por dos años y un nuevo exhorto al Congreso Nacional (Sentencia TC/0743/25, 2025). El régimen de la fuerza pública atraviesa, pues, un período de transición que hace aún más urgente resolver el caso específico de la ejecución inmobiliaria frente a adquirentes posteriores a la litis.

3.5. La camisa de fuerza competencial: los daños y perjuicios

A la ineficacia cautelar se suma un obstáculo de competencia. La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro (Ley núm. 108-05, 2005, art. 3), pero la ley solo le permite pronunciarse sobre daños y perjuicios en un supuesto: la demanda temeraria, y aun entonces «como parte de un proceso y no como acción principal, mediante una demanda reconvenzional» (art. 31, párr.). El reglamento de los tribunales reproduce esa lógica al regular la apreciación soberana de la litis iniciada con ligereza censurable o con el propósito deliberado de hacer daño (SCJ, 2022a, art. 135). La Suprema Corte de Justicia ha sido constante: el único caso

en que excepcionalmente la Jurisdicción Inmobiliaria puede pronunciarse sobre daños y perjuicios por acciones personales es el del artículo 31 (Sentencia núm. 93, 2021, párr. 28; véase también Rosario Luna et al., 2022, pp. 196–197).

La consecuencia práctica es la fragmentación de vías. El propietario defraudado debe perseguir ante la Jurisdicción Inmobiliaria la nulidad de la venta al tercero, la cancelación del nuevo certificado y un nuevo desalojo, y, por separado, demandar ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia la reparación de los daños materiales y morales causados por el fraude y por las maniobras dilatorias, con fundamento en la responsabilidad civil delictual o cuasidelictual (Código Civil de la República Dominicana, 1884, arts. 1382 y 1383). Debe sostener así dos procesos ante jurisdicciones distintas, cada uno con sus propios recursos, con el consiguiente riesgo de decisiones contradictorias sobre los mismos hechos. Barinas Ubiñas (2023) reseña la crítica doctrinal según la cual esa limitación carece de justificación cuando el daño deriva directamente de la litis sobre el derecho registrado, sostenida por De la Rocha Camilo (2021, citado en Barinas Ubiñas, 2023, p. 23). El propio Tribunal Constitucional ha destacado el valor de que las litis sobre derechos registrados las conozcan jueces especializados, capaces de una minuciosa depuración de los derechos (Sentencia TC/0209/14, 2014, párr. 10), lo que vuelve paradójico que esos mismos jueces no puedan valorar el perjuicio que el fraude causó.

La ley prevé, además, un Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados para indemnizar a quienes, sin negligencia de su parte y actuando de buena fe, resulten perjudicados por la aplicación de la ley, y dispone que el resarcimiento se ordene en la misma sentencia que declare la existencia del daño (Ley núm. 108-05, 2005, arts. 39 y 44). El Tribunal Constitucional ha remitido a los perjudicados a esa vía (Sentencia TC/1123/23, 2023, párr. 10.48). Se trata de un mecanismo poco utilizado que podría aliviar la situación de la víctima, pero que no sustituye la restitución del inmueble ni la condena al responsable del fraude.

3.6. La dimensión penal

Los hechos del caso testigo tienen también relevancia penal. Bajo el Código Penal de 1884, aplicable a los hechos ocurridos antes de la entrada en vigor del nuevo código, la falsificación de la firma en un acto de venta bajo firma privada encaja, en principio, en la falsedad en escritura privada y en el uso del documento falso (Código Penal de la República Dominicana, 1884, arts. 150 y 151), sin perjuicio de la falsedad en escritura auténtica o pública si interviene un oficial público (arts. 145 a 148); la obtención de ventajas mediante manejos fraudulentos o calidades supuestas configura estafa (art. 405). Como el gestor recibió los documentos originales en virtud de un mandato, con el encargo de destinarlos a la venta, su conducta puede encuadrarse además en el abuso de confianza, que el mismo código extiende a quien distrae, en perjuicio del propietario, efectos o documentos que se le

entregaron en calidad de mandato con una aplicación determinada (art. 408). El nuevo Código Penal, instituido por la Ley núm. 74-25 y en vigor desde agosto de 2026, agrava la estafa cuando recae sobre un bien inmueble (Ley núm. 74-25, 2025, art. 238.7), tipifica de forma autónoma la disposición de un bien ajeno (art. 247), figura que se aproxima al tradicional estelionato y describe con precisión la venta realizada por el condenado durante el litigio, y regula la falsedad documental con agravantes cuando la comete un oficial público (arts. 348 a 351). Conserva también el abuso de confianza, que castiga a quien distrae en perjuicio de otra persona fondos, valores o algún bien que esta le entregó para que los devolviera, los presentara o hiciera de ellos un uso determinado (art. 252). Para hechos anteriores rige la ley vigente al momento de su comisión, salvo que la nueva resulte más favorable (art. 2.2).

La vía penal, con todo, tampoco corrige el registro. Constituye un tercer frente procesal que se añade a los dos anteriores, y la eventual condena no cancela por sí sola el certificado del adquirente. Su utilidad está en la disuasión y en la sanción del infractor, mientras que la restitución del inmueble sigue dependiendo de la Jurisdicción Inmobiliaria.

4.. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Los resultados indican que el fraude inmobiliario en cascada obedece a la concurrencia de varias decisiones normativas que, razonables

cada una por separado, resultan incompatibles en conjunto. La anotación de la litis se diseñó para publicitar sin entorpecer el tráfico, y el desalojo administrativo, para proteger al titular inscrito. La competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, por su parte, se limitó a lo real y registral para no invadir el campo de la responsabilidad civil. Al combinarse, estas reglas permiten que el condenado transfiera el inmueble durante el litigio y que el adquirente quede protegido por su certificado frente a la ejecución, mientras el despojado se ve obligado a litigar de nuevo, en dos jurisdicciones, contra un adversario distinto. La anotación que el Tribunal Constitucional concibió como proyección material de la tutela judicial efectiva (Sentencia TC/0297/19, 2019) se reduce, en ese escenario, a un medio de prueba para un juicio futuro.

El hallazgo dialoga con la discusión comparada sobre el fraude en los sistemas Torrens. Si la inatacabilidad del título es inmediata, el sistema protege al adquirente aun frente al fraude; si es diferida, solo protege al adquirente posterior que confió de buena fe (O'Connor, 2009). El ordenamiento dominicano ha optado, en términos generales, por proteger al tercero de buena fe que inscribe (Sentencia TC/0093/15, 2015), pero su jurisprudencia excluye de esa protección a quien compra con la litis anotada (Sentencia TC/1123/23, 2023). La dificultad está en que esa exclusión carece de un cauce procesal propio, de modo que se declara en un nuevo juicio y no en la ejecución del anterior. La doctrina española ha resuelto la cuestión

haciendo que la sentencia alcance al adquirente posterior a la anotación (García García, 2002; Lacruz Berdejo & Sancho Rebullida, 1984), y la experiencia peruana muestra que, cuando ese efecto no está claro, la anotación de demanda puede resultar igualmente inútil para la ejecución (Hurtado Reyes, 2020). El fenómeno conecta, además, con la discusión sobre la protección registral en supuestos de doble inmatriculación, en los que el registro ampara de forma simultánea a titulares incompatibles (Vela Sánchez, 2026).

Corregir la situación no requiere desconocer la fe pública registral, pero sí precisar sus límites. La Ley núm. 108-05 declara que no ampara el ejercicio abusivo de los derechos (principio X), y vender durante el litigio un inmueble cuya titularidad ya fue declarada falsa por sentencia irrevocable es un ejemplo paradigmático de abuso. Como el bloqueo registral solo puede tener origen en una norma jurídica que defina sus efectos (SCJ, 2022b, art. 115), la corrección exige una reforma legal, y no basta una modificación reglamentaria. Con ese fundamento se formulan las propuestas sintetizadas en la Tabla 3.

Tabla 3.
Fallas identificadas y propuestas de reforma

Falla	Propuesta	Modelo o fundamento
La anotación de la litis no vincula al adquirente posterior	Oponibilidad plena: la sentencia alcanza al adquirente posterior a la anotación y ordena cancelar las inscripciones hechas después	Código General del Proceso de Colombia, art. 591; Ley Hipotecaria, art. 71
Se puede vender aun con sentencia favorable al demandante	Bloqueo registral temporal desde la primera sentencia favorable en litis por	Ley 108-05, art. 98; Código de Procedimiento Civil, art. 686

	nulidad o falsedad, con control en referimiento	
Presunción de buena fe del adquirente pese a la litis	Presunción legal de que no es tercero de buena fe quien adquiere con la litis anotada	Ley 108-05, art. 86, párr. III; TC/1123/23
El Abogado del Estado no puede ejecutar contra el adquirente posterior	Ejecución directa contra el adquirente posterior a la anotación, sin nueva litis	Constitución, arts. 69, 149 y 184; TC/0110/13
Daños y perjuicios fuera de la Jurisdicción Inmobiliaria	Competencia accesoria de los tribunales de tierras para la reparación del daño derivado del fraude	TC/0209/14; crítica de De la Rocha Camilo (2021)

Nota. Elaboración propia.

La primera propuesta, y la menos invasiva, consiste en consagrar en la Ley núm. 108-05 la oponibilidad plena de la sentencia a quien adquiera después de la anotación de la litis, con la consecuencia de que la decisión favorable al demandante ordene la cancelación de las inscripciones posteriores, en los términos del artículo 591 del Código General del Proceso colombiano. Este efecto de arrastre no impide el tráfico, porque cualquiera puede seguir comprando, pero elimina el incentivo para hacerlo con el fin de burlar la sentencia, y permitiría al Abogado del Estado ejecutar el desalojo contra el adquirente posterior sin necesidad de un nuevo juicio. Debe acompañarse de una presunción legal, análoga a la del artículo 86, párrafo III, de que no es tercero de buena fe quien adquiere con la litis anotada, lo que daría rango legal al criterio fijado en la sentencia TC/1123/23.

La segunda propuesta recoge el planteamiento que motivó este trabajo: dotar a la anotación de la litis de un efecto inmovilizador temporal en las

litis por nulidad o falsedad del título, al menos desde que exista una sentencia favorable al demandante, aunque no sea definitiva. La ley ya conoce bloqueos semejantes (Ley núm. 108-05, 2005, art. 98) y el Código de Procedimiento Civil inmoviliza el inmueble embargado desde la inscripción del embargo (art. 686); no hay razón para que la propiedad controvertida reciba menos protección que un crédito. Para que la medida no se convierta en instrumento de presión, deberá coexistir con las salvaguardas existentes: el levantamiento de la anotación en referimiento ante litis reincidentes, falta de pruebas o aplazamientos injustificados (SCJ, 2022a, art. 132, párr. III), la sanción de la litis temeraria (Ley núm. 108-05, 2005, art. 31) y, en su caso, la exigencia de una garantía al demandante. El momento elegido, la primera sentencia favorable, reduce el riesgo de bloqueos infundados, pues para entonces un juez ya examinó el fondo.

La tercera propuesta es atribuir a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria competencia accesoria para conocer, en el mismo proceso, de los daños y perjuicios derivados del fraude y de las maniobras dilatorias, mediante la reforma del párrafo del artículo 31. Ello permitiría resolver en un solo juicio la validez del título y la reparación del perjuicio, evitaría decisiones contradictorias y aprovecharía la especialización que el Tribunal Constitucional reconoce a esos jueces (Sentencia TC/0209/14, 2014). Complementariamente, el exhorto del Tribunal Constitucional para que el Congreso dicte una nueva ley orgánica sobre la fuerza pública

(Sentencia TC/0743/25, 2025) ofrece una ocasión idónea para regular la ejecución de las sentencias inmobiliarias frente a adquirentes posteriores a la litis.

En conclusión, el ordenamiento inmobiliario dominicano permite hoy que una sentencia irrevocable, incluso confirmada por el Tribunal Constitucional, quede sin efecto práctico por una transferencia inscrita durante el litigio. Entre las causas identificadas destaca una anotación de la litis que publicita el conflicto sin inmovilizar el inmueble ni vincular al adquirente. A ella se suman un procedimiento de desalojo que depende de la identidad del titular registral y una regla de competencia que obliga a dividir el reclamo de daños entre jurisdicciones. El efecto conjunto es incompatible con la tutela judicial efectiva, que incluye el derecho a la ejecución de lo juzgado (Constitución de la República Dominicana, 2024, arts. 69 y 149; Sentencia TC/0110/13, 2013), y termina favoreciendo la astucia procesal del infractor. Las reformas propuestas no restan seguridad al sistema Torrens. Por el contrario, contribuyen a preservar la confianza en el registro, que se resiente cada vez que una sentencia firme queda burlada mediante una inscripción. Queda como agenda de investigación cuantificar el fenómeno con datos oficiales del Registro Inmobiliario y del Poder Judicial, y examinar la jurisprudencia de los tribunales superiores de tierras sobre las litis interpuestas contra adquirentes con la litis anotada.

La presente investigación no recibió financiamiento de ningún ente externo, público o privado. Fue realizada por el autor con recursos propios, a partir de su práctica profesional en materia inmobiliaria y de su labor docente en la Escuela de Derecho de la Universidad Tecnológica del Cibao Oriental (UTECO). Los costos editoriales asociados a la preparación, diagramación y publicación de este artículo en la Revista Científica El Capacho fueron asumidos por la universidad.

5. FINANCIACIÓN

REFERENCIAS

- Andrades Navarro, A. (2021). La anotación preventiva de demanda. En S. del Rey Barba & M. Espejo Lerdo de Tejada (Dirs.), *Tratado de derecho inmobiliario registral* (Vol. 2, pp. 2525–2562). Tirant lo Blanch. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8197178>
- Banacloche Palao, J. (2024). La medida cautelar de anotación preventiva de demanda (en particular, en el registro de la propiedad). En D. Arias Lozano (Coord.), *Arbitraje y jurisdicción: homenaje a Miguel Ángel Fernández-Ballesteros* (Vol. 1, pp. 199–226). La Ley. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9360251>
- Barinas Ubiñas, D. (2023). El sistema inmobiliario y registral y su delicada relación con las decisiones en la materia civil y de tierras. En A. García Padilla & M. Fernández Rodríguez (Dirs.), *Anuario de jurisprudencia casacional dominicana 2022* (Vol. 1, pp. 17–28). Escuela Nacional de la Judicatura. <https://diadelpoderjudicial.poderjudicial.gob.do/wp-content/uploads/2024/01/ENJ-Anuario-Jurisprudencia-Casacional-Dominicana-2022-1.pdf>
- Blanco Urzáiz, J. (2018). El principio de inscripción constitutiva y convalidante. Una aproximación desde el derecho registral dominicano y español. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 94(767), 1403–1436. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6528219>
- Bonilla Atilés, J. A. (1974). *Legislación de tierras dominicana: el sistema Torrens* (2.^a ed.). Librería Dominicana.
- Carrasco Durán, M. (2020). La definición constitucional del derecho a la tutela judicial efectiva. *Revista de Derecho Político*, (107), 13–40. <https://doi.org/10.5944/rdp.107.2020.27182>
- Ciprián, R. (2010). *Tratado de derecho inmobiliario* (3.^a ed.). [s. e.].
- Código Civil de la República Dominicana. (1884). <https://drlawyer.com/espanol/wp-content/uploads/2020/08/C%C3%B3digoCivil.pdf>
- Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana. (1884). Arts. 686–687, modificados por la Ley núm. 764 de 1944. <https://www.oas.org/dil/esp/C%C3%B3digo%20de%20Procedimiento%20Civil%20de%20la%20Rep%C3%BAblica%20Dominicana.pdf>
- Código General del Proceso [Colombia]. (2012). Ley 1564 de 2012. *Diario Oficial* núm. 48.489. http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1564_2012_pro20.html
- Código Penal de la República Dominicana. (1884). <https://drlawyer.com/espanol/leyes/codigo-penal-de-la-republica-dominicana/>
- Constitución de la República Dominicana. (2024). Proclamada el 27 de octubre de 2024. *Gaceta Oficial* núm. 11170. <https://camaradediputados.gob.do/download/64/constitucion/24441/constitucion-de-la-republica-2024.pdf>
- Cubillo López, I. J. (2018). El derecho a la tutela judicial efectiva y el derecho a la ejecución en la jurisprudencia constitucional. *Estudios de Deusto*, 66(2), 347–372. [https://doi.org/10.18543/ed-66\(2\)-2018pp347-372](https://doi.org/10.18543/ed-66(2)-2018pp347-372)
- Diario Libre. (2025, 21 de septiembre). Seminario inmobiliario alerta sobre fraudes y suplantación de identidad en el sector. <https://www.diariolibre.com/actualidad/justicia/2025/09/21/jurisdicion-inmobiliaria-en-rd-expertos-destacan-grandes-desafios/3252310>
- Dirección Nacional de Registro de Títulos. (2025). Disposición técnica sobre anotaciones preventivas, inscripciones provisionales y anotaciones informativas (DNRT-DT-2025-001). <https://ri.gob.do/wp->

content/uploads/2025/10/Disposicion_Tecnica_sobre_Anotaciones_Preventivas_Inscripciones_Provisi
onales_y_Anotaciones_Informativas-DNRT-DT-2025-001.pdf

- Fernández Estevan, E. (2022). La anotación preventiva. En J. Rams Albesa, J. L. Lacruz Bescós, & D. Vigil de Quiñones Otero (Eds.), *Tratado de derecho civil: Tomo X. La fe pública registral* (pp. 515–546). Dykinson. <https://doi.org/10.2307/j.ctv2gz3w8v.14>
- García García, J. M. (2002). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario: Tomo III. Calificación, tracto, especialidad y otros principios*. Civitas.
- Gómez, W. (2007). *Derecho inmobiliario registral* (2.^a ed.). Comisionado de Apoyo a la Reforma y Modernización de la Justicia.
- Gummow, W. (2020). Fraud and Torrens. En D. Grinlinton & R. Thomas (Eds.), *Land registration and title security in the digital age* (pp. 28–37). Informa Law from Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780367218171-4>
- Hurtado Reyes, M. A. (2020). La medida cautelar de anotación de demanda y una reciente decisión del Tribunal Constitucional. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 10(12), 27–56. <https://doi.org/10.35292/ropj.v10i12.23>
- Lacruz Berdejo, J. L., & Sancho Rebullida, F. de A. (1984). *Derecho inmobiliario registral* (2.^a ed.). Bosch.
- Ley de Enjuiciamiento Civil [España]. (2000). Ley 1/2000, de 7 de enero. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 7. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>
- Ley Hipotecaria [España]. (1946). Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 58. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>
- Ley núm. 74-25. (2025). *Orgánica que instituye el Código Penal de la República Dominicana*. Gaceta Oficial núm. 11208. <https://revistamercado.do/wp-content/uploads/2025/08/Ley-Nu%CC%81m.-74-25-Co%CC%81digo-Penal-RD.pdf>
- Ley núm. 108-05. (2005). *De Registro Inmobiliario, modificada por la Ley núm. 51-07*. Gaceta Oficial núm. 10316. <https://drlawyer.com/espanol/wp-content/uploads/2020/10/Ley-108-05-Registro-Inmobiliario.pdf>
- Ley núm. 137-11. (2011). *Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales*. https://poderjudicial.gob.do/wp-content/uploads/2021/06/LEY_137_11.pdf
- Ley núm. 189-11. (2011). *Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana*. Gaceta Oficial núm. 10628. <https://sb.gob.do/media/b21lbghf/o-ley-189-11-sin-enlaces.pdf>
- Méndez Cabrera, A. M. (2023). Cómo las decisiones de la jurisdicción ordinaria influyen en el sistema registral dominicano. En A. García Padilla & M. Fernández Rodríguez (Dir.), *Anuario de jurisprudencia casacional dominicana 2022* (Vol. 1, pp. 29–37). Escuela Nacional de la Judicatura. <https://diadelpoderjudicial.poderjudicial.gob.do/wp-content/uploads/2024/01/ENJ-Anuario-Jurisprudencia-Casacional-Dominicana-2022-1.pdf>
- O'Connor, P. (2009). Deferred and immediate indefeasibility: Bijural ambiguity in registered land title systems. *Edinburgh Law Review*, 13(2), 194–223. <https://doi.org/10.3366/E136498090900136X>
- Roca Sastre, R. M., & Roca-Sastre Muncunill, L. (1995). *Derecho hipotecario: fundamentos de la publicidad registral* (8.^a ed.). Bosch.
- Rosario Luna, I. del, Pérez Matos, K. G., & Márquez Matos, C. J. (Coords.). (2022). *La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario comentada por registradores de títulos*. Escuela Nacional de la Judicatura. <https://ri.gob.do/wp-content/uploads/2023/10/Libro-Ley-108-05-de-registro-inmobiliario.pdf>

- Ruiz Tejada, M. R. (1952). Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana. Editora del Caribe.
- Sentencia núm. 93. (2021, 29 de octubre). Suprema Corte de Justicia, Tercera Sala. Boletín Judicial 1331. <https://transparencia.poderjudicial.gob.do/consultasSCJ/documentos/pdf/BoletinJudicialIndividual/133140093.pdf>
- Sentencia SCJ-TS-23-0388. (2023, 28 de abril). Suprema Corte de Justicia, Tercera Sala. <https://poderjudicial.gob.do/wp-content/uploads/2023/12/SCJ-TS-23-0388.pdf>
- Sentencia TC/0028/23. (2023, 17 de enero). Tribunal Constitucional de la República Dominicana. <https://tribunalsitestorage.blob.core.windows.net/media/32680/tc-0028-23-tc-04-2021-0096.pdf>
- Sentencia TC/0052/23. (2023, 23 de enero). Tribunal Constitucional de la República Dominicana. <https://tribunalsitestorage.blob.core.windows.net/media/32758/tc-0052-23-tc-05-2022-0139.pdf>
- Sentencia TC/0093/15. (2015, 7 de mayo). Tribunal Constitucional de la República Dominicana. <https://tribunalsitestorage.blob.core.windows.net/media/8190/sentencia-tc-0093-15-c.pdf>
- Sentencia TC/0110/13. (2013, 4 de julio). Tribunal Constitucional de la República Dominicana. <https://tribunalsitestorage.blob.core.windows.net/media/7534/sentencia-tc-0110-13-c.pdf>
- Sentencia TC/0209/14. (2014, 8 de septiembre). Tribunal Constitucional de la República Dominicana. <https://tribunalsitestorage.blob.core.windows.net/media/7905/sentencia-tc-0209-14-c.pdf>
- Sentencia TC/0297/19. (2019, 8 de agosto). Tribunal Constitucional de la República Dominicana. <https://tribunalsitestorage.blob.core.windows.net/media/20082/tc-0297-19.pdf>
- Sentencia TC/0555/16. (2016, 8 de noviembre). Tribunal Constitucional de la República Dominicana. <https://tribunalsitestorage.blob.core.windows.net/media/9283/tc-0555-16.pdf>
- Sentencia TC/0594/17. (2017, 2 de noviembre). Tribunal Constitucional de la República Dominicana. <https://tribunalsitestorage.blob.core.windows.net/media/13482/tc-0594-17.pdf>
- Sentencia TC/0743/25. (2025, 4 de septiembre). Tribunal Constitucional de la República Dominicana. <https://tribunalsitestorage.blob.core.windows.net/media/63198/tc-0743-25-tc-01-2020-0045.pdf>
- Sentencia TC/0768/18. (2018, 10 de diciembre). Tribunal Constitucional de la República Dominicana. <https://tribunalsitestorage.blob.core.windows.net/media/18553/tc-0768-18.pdf>
- Sentencia TC/0841/18. (2018, 10 de diciembre). Tribunal Constitucional de la República Dominicana. <https://tribunalsitestorage.blob.core.windows.net/media/18916/tc-0841-18.pdf>
- Sentencia TC/1123/23. (2023, 27 de diciembre). Tribunal Constitucional de la República Dominicana. <https://tribunalsitestorage.blob.core.windows.net/media/57750/tc-1123-23-tc-04-2020-0066.pdf>
- Suprema Corte de Justicia. (2022a). Resolución núm. 787-2022, que establece el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. https://ri.gob.do/wp-content/uploads/Marco_Legal/Resolucion/Resolucion_787-2022.pdf
- Suprema Corte de Justicia. (2022b). Resolución núm. 788-2022, que establece el Reglamento General de Registro de Títulos. https://ri.gob.do/wp-content/uploads/Marco_Legal/Resolucion/Resolucion_788-2022.pdf
- Torrens, R. R. (1859). The South Australian system of conveyancing by registration of title, with instructions for the guidance of parties dealing. Register and Observer General Printing Offices.
- Vela Sánchez, A. J. (2026). La protección registral del tercero hipotecario en los casos de doble inmatriculación. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (813), 93–134. <https://doi.org/10.36151/rcdi.2026.813.03>

CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO:

Gómez Escolástico, E. (2026). El fraude inmobiliario en cascada: la anotación de la litis sin efecto inmovilizador y la fragmentación de vías procesales como obstáculos a la tutela judicial efectiva en la República Dominicana. *Revista Científica El Capacho*, 15(1), 65-83.
<https://doi.org/10.63796/capacho.2026.v15i1.250>