REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2024-R0506863
Recurrente: Inversiones Palmetto, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-25-0432

[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 de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de marzo de 2025**, años 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la razón social Inversiones Palmetto, SRL., contra la ordenanza núm. 0031-TST-2024-O-00025 de fecha 22 de agosto de 2024 dictada por el Tribunal Superior de

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2024-R0506863
Recurrente: Inversiones Palmetto, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 6 de septiembre de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Dres. [redacted] y Rhadamés [redacted] y la Lcda. [redacted], actuando como abogados constituidos de la razón social Inversiones Palmetto, SRL., representada por Amel [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 25 de septiembre de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. Euris [redacted]

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2024-R0506863
Recurrente: Inversiones Palmetto, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

II. Antecedentes

3. En ocasión de una demanda en referimiento en procura de exclusión parcial en levantamiento de nota cautelar u oposición en relación con las siguientes unidades funcionales: [redacted]55: A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, B-2, B-3, B-8, C-2, C-3, C-6, D-3, D-6, D-5, E-3, E-5, E-6, E-7, F-3, F-4, G-2, G-3, G-4, H-2, H-4, H-6 y H-7, todas del condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, incoada por la razón social Inversiones Palmetto, SRL., contra [redacted] y [redacted], la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la ordenanza núm. 0316-2024-O-00100 de fecha 31 de mayo de 2024, que rechazó la demanda en referimiento.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la sociedad comercial Inversiones Palmetto, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la ordenanza núm. 0031-TST-2024-O-00025 de fecha 22 de agosto de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2024-R0506863
Recurrente: Inversiones Palmetto, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

"PRIMERO: Declara buena y válida, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 20 de junio de 2024, interpuesto Inversiones Palmetto S.R.L., representado por los doctores [redacted] y [redacted] y la licenciada [redacted] contra la ordenanza núm. 0316-2024-O-00100, dictada en fecha 31 de mayo de 2024, por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que rechazó la demanda en referimiento en exclusión parcial en levantamiento de anotación cautelar u oposición sobre inmuebles incoado la cual tiene como objeto las unidades funcionales [redacted]55: A-2, A-3, A4, A-5, A-6, A-7, B-2, B-3, B-8, C-2, C-3, C-6, D-3, D-6, D-5, E-3, E-5, E-6, E-7, F-3, F4, G-2, G-3, G4, H-2, H4, H4 y H-7 del condominio Torre Palmetto II, ubicado en el Distrito Nacional, esto así, por haber sido incoado el descrito recurso conforme al derecho. **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto al fondo, el indicado recurso de apelación, atendiendo a las razones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia; en consecuencia, REVOCA la ordenanza núm. 0316-2024-O-00100, dictada en fecha 31 de mayo de 2024, por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional respecto a la demanda en referimiento en levantamiento de anotaciones preventivas la cual tiene como objeto las unidades funcionales [redacted]55: A-2, A3, A4, A-5, Ab, A7, B-2, B-3, B-8, C-2, C-3, C6, D-3, D-6, D-5, E-3, E-S, E-6, E-7, F-3, F-4, G-2, G-3, G-4, H-2, H-4, H-6 y H-7 del condominio Torre Palmetto II, ubicado en el Distrito Nacional. En cuanto a la solicitud inicial, de cancelación de anotación litis, procede acoger parcial la misma; en consecuencia. **TERCERO:** ORDENA, al Registro de títulos correspondiente, LEVANTAR la anotación No. 011162322, litis sobre derecho registrado, interpuesta por [redacted] y Carlos Manuel

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2024-R0506863
Recurrente: Inversiones Palmetto, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted] en contra de compañía inversiones Palmetto S.R.L. Tiene su origen según consta en el documento de fecha 25 de abril de 2024, oficio No. TJO-2024-02265, EXP.[redacted]3215 emitido por la Sexta Sala Tribunal de Tierras Jurisdicción Original, Distrito Nacional, del registro complementario de los siguientes inmuebles: a.l. La unidad funciona G-2, identificado como [redacted]55, G-2, matrícula núm. [redacted], del condominio Torre Palmetto Il, ubicado en el Distrito Nacional, figura registrada a favor de Stephanie Virginia Cabral Fondeur, y [redacted]. a.2. La unidad funcional G-3, identificado como [redacted]55, G-3, matrícula núm. [redacted], del condominio Torre Palmetto II, ubicado en el Distrito Nacional, figura registrada a favor de [redacted]. a3. La unidad funcional B-3, identificado como [redacted]55, B-3, matricula núm. [redacted], del condominio Torre Palmetto II, ubicado en el Distrito Nacional, figura registrada a favor de [redacted]. a.á4. La unidad funcional H-6, identificado como [redacted]35, H-6, matrícula núm. [redacted], del condominio Torre Palmetto 1, ubicado en el Distrito Nacional, figura registrada a favor de Gioria [redacted]. a5. La unidad funcional D-3, identificado como [redacted]55, D-3, matrícula núm. [redacted], del condominio Torre Palmetto IL, ubicado en el Distrito Nacional, figura registrada a favor de [redacted]. a.6. La unidad funcional G4, identificado como [redacted]55, G4, matrícula núm. [redacted] del condominio Torre Palmetto IL, ubicado en el Distrito Nacional, figura registrada a favor de [redacted]. a.7. La unidad funcional H4, identificado como [redacted]55, H-4, matrícula núm. [redacted] del condominio Torre Palmetto H, ubicado en el Distrito Nacional, figura registrada a favor de [redacted]. a.8. La

unidad funcional F-4, identificado como [redacted]55, F-4, matrícula núm. [redacted] del condominio Torre Palmetto II, ubicado en el Distrito Nacional, figura registrada a favor de Sauli [redacted]. a.9. La unidad funcional D-6, identificado como [redacted]55, D-6, matrícula núm. [redacted] del condominio Torre Palmetto II, ubicado en el Distrito Nacional, figura registrada a favor de [redacted]. a.10. La unidad funcional A-3, identificado como [redacted]55, A-3, matrícula núm. [redacted] del condominio Torre Palmetto II, ubicado en el Distrito Nacional, figura registrada a favor de [redacted] y Romelina [redacted]. a11. La unidad funcional C-6, identificado como [redacted]55, C-6, matrícula núm. [redacted], del condominio Torre Palmetto II, ubicado en el Distrito Nacional, figura registrada a favor de [redacted]. **CUARTO:** ORDENA la ejecución, sobre minuta, de la presente ordenanza, no obstante, cualquier recurso. COMUNÍQUESE A la Secretaría General de esta Jurisdicción Inmobiliaria, para su publicación y demás fines de lugar" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Falta de base legal. **Tercer medio:** Ilogisidad y errónea interpretación de los hechos" (sic).

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2024-R0506863
Recurrente: Inversiones Palmetto, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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

V. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

7. En ese orden, ha sido establecido por esta Suprema Corte de Justicia que *De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o*

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2024-R0506863
Recurrente: Inversiones Palmetto, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional[1].

8. Asimismo, ha sido establecido por esta alta corte que el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los 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].

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto 2023, BJ. 1353.
[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto 2023. BJ. 1353.

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2024-R0506863
Recurrente: Inversiones Palmetto, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

9. 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 antes expuesto se trata de un asunto en el cual no se requiere acreditar el interés casacional al que se refiere el numeral 3 del artículo 10 de la aludida norma, puesto que la ley lo considera presunto.

10. Para apuntalar un aspecto de su primer y su segundo medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos al enfocar sus motivaciones exclusivamente en el levantamiento de la inscripción de la nota preventiva sobre las unidades funcionales que ya habían sido transferidas a terceros antes de haberse incoado la litis principal, limitando así el objeto de la demanda en referimiento, que procuraba la cancelación de dicha anotación respecto de todas las unidades funcionales que no forman parte de la litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de compraventa, independientemente de quién ostente su titularidad; que al acoger

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2024-R0506863
Recurrente: Inversiones Palmetto, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

parcialmente la demanda en referimiento y centrar sus consideraciones únicamente en las unidades funcionales que constan transferidas en favor de terceros, sin establecer fundamentos legales para sostener la inscripción de la nota de litis sobre los demás inmuebles solicitados, se verifica que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de falta de base legal.

11. La valoración del aspecto y medio reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción *a qua*, establecidas de la ordenanza impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted] y [redacted] incoaron contra la razón social Inversiones Palmetto, SRL. una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de compraventa en relación con las siguientes unidades funcionales: [redacted]55: A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, B-2, B-3, B-8, C-2, C-3, C-5, C-6, D-3, D-5, D-6, E-3, E-5, E-6, E-7, F-3, F-4, G-2, G-3, G-4, H-2, H-4, H-6 y H-7, todas del condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional; b) que en fecha 26 de abril de 2024 fue inscrita en el libro de registro complementario una anotación provisional y preventiva afectando todas las unidades funcionales que conforman el condominio antes indicado; c) que en

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2024-R0506863
Recurrente: Inversiones Palmetto, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

el transcurso de la precitada litis, la razón social Inversiones Palmetto, SRL. incoó una demanda en referimiento en procura de la exclusión parcial en levantamiento de nota cautelar u oposición sobre las siguientes unidades funcionales: [redacted]55: A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, B-2, B-3, B-8, C-2, C-3, C-6, D-3, D-5, D-6, E-3, E-5, E-6, E-7, F-3, F-4, G-2, G-3, G-4, H-2, H-4, H-6 y H-7 contra [redacted] y [redacted], la cual fue rechazada por el juez titular de la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional mediante la ordenanza núm. 031-2024-O-00100 de fecha 31 de mayo de 2024, sustentando su decisión en esencia, en que no fueron depositadas las certificaciones de estado jurídico de los inmuebles sometidos al escrutinio mediante las cuales se verificara la anotación de litis que se procuraba levantar; c) dicha decisión fue recurrida en apelación por la razón social Inversiones Palmetto, SRL., que en apoyo de su recurso argumentó en síntesis, que la anotación de litis que consta inscrita sobre las unidades funcionales en cuestión, con excepción de la C-5, debía ser levantada ya que dichos inmuebles no guardan relación jurídica con la parte recurrida en referimiento y que además dicha inscripción afectaba el derecho de propiedad de la parte recurrente y de terceros ajenos al proceso; mientras

que de su lado la parte recurrida en apelación [redacted] y [redacted], como medio de defensa, argumentó en suma que la anotación de litis debía mantenerse sobre las unidades funcionales que figuraban a favor de la parte recurrente al momento de su interposición; decidiendo la jurisdicción *a qua* en la forma que consta transcrita en parte anterior de esta sentencia.

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

"18. No obstante, en el contexto de las conclusiones sometidas por las partes, este alzada ha constatado que, reposa copia de la instancia de la litis en la que involucra a las partes y los inmuebles antes descritos, en efecto, la anotación de Litis cuyo levantamiento se ha solicitado cuenta con méritos, habidas cuentas de que el accionante recurrente, Inversiones Palmetto S.R.L., probó que partes de las unidades funcionales envuelta en este proceso fueron adquiridas por terceros -no llamados al proceso- antes de que inicie dicha Litis, evidenciándose que la contestación que existe (y que debe permanecer anotada en los asientos registrales) en nada involucra estas propiedades. Por consiguiente, ha lugar a reducir los alcances de la mencionada nota de Litis, excluyendo las unidades funcionales que centra nuestra atención, permaneciendo solamente en relación a las unidades funcionales que correspondan. 19. En efecto, tanto la doctrina como el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central han establecido que procede levantar la

nota de Litis respecto de una unidad funcional adquirida previamente por un tercero ajeno a la Litis. Y es que, si bien la anotación de Litis, como es sabido, no genera un bloqueo registral (solamente genera bloqueo registral lo que expresamente establezca la ley: [redacted], embargo inmobiliario, etc.) de hecho, afecta el tráfico inmobiliario la circunstancia de que figure una anotación de una Litis, por lo que ha de considerarse que, cuando dicha nota carece de fundamento, su permanencia constituye una turbación manifiestamente ilícita, cuyo cese puede (y debe) ordenarse- mediante ordenanza- en sede de referimientos, tal como se ha hecho en la especie. Siendo procedente, acoger la demanda en cuestión, en los términos sometidos mediante instancia introductiva" (sic).

13. El análisis de la ordenanza impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* revocó la decisión dictada por el tribunal de primer grado y acogió parcialmente la demanda en referimiento, ordenando el levantamiento de la anotación de litis exclusivamente sobre aquellas unidades funcionales adquiridas por terceros antes de haberse incoado la litis principal, sustentado en que el proceso litigioso entre las partes no involucraba dichos inmuebles, y, por tanto, la permanencia de la nota de litis constituía una turbación manifiestamente ilícita.

14. En cuanto al vicio de desnaturalización alegado, la jurisprudencia pacífica señala que *la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a*

los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza[3].

15. En virtud del aspecto y medio examinados, esta Tercera Sala establece que, las pretensiones planteadas por la parte recurrente ante el tribunal *a quo* estaban dirigidas al levantamiento de la anotación de litis respecto de las unidades funcionales: [redacted]55: A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, B-2, B-3, B-8, C-2, C-3, C-6, D-3, D-5, D-6, E-3, E-5, E-6, E-7, F-3, F-4, G-2, G-3, H-2, H-4, H-6 y H-7, y que únicamente debía permanecer inscrita sobre la unidad funcional C-5, por ser el único inmueble involucrado en la litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de compraventa. En sus motivaciones, la alzada se limitó a exponer los razonamientos por los cuales procedía a levantar la anotación sobre aquellas unidades funcionales registradas en favor de terceros antes de la interposición de la litis, sin que en sus consideraciones se verifique una adecuada motivación sobre las comprobaciones realizadas para determinar que no procedía acoger la medida solicitada respecto de las demás unidades funcionales que formaban parte del proceso.

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 76, 14 de marzo 2012, BJ. 1216

16. Lo anteriormente expuesto lleva a esta Tercera Sala a determinar, de manera ineludible, que el tribunal *a quo* incurrió en una incorrecta e incompleta valoración de los hechos de la causa, lo que origina falta de base legal.

17. La jurisprudencia firme indica que *una jurisdicción incurre en falta de base legal cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión. El vicio de falta de base legal proviene de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de una impropia aplicación de los textos legales*[4]*;* por igual se ha señalado que *la falta de base legal supone la ocurrencia de una insuficiente o incompleta exposición de los hechos de la causa que le impide a la corte de casación verificar si la ley o el derecho han sido bien o mal aplicados*[5]; apreciaciones y criterios que permiten casar la sentencia objeto del presente recurso sin necesidad de ponderar los demás aspectos y medio invocados.

[4] SCJ, Salas Reunidas sent. núm. 2, 12 de diciembre 2012, BJ. 1225, sent. núm. 7, 28 de noviembre 2012, BJ. 1224, sent. núm. 2, 12 de enero 2005, BJ. 1130, pp. 59-66, Primera Sala sent. núm. 42, 14 de marzo 2012, BJ. 1216,
[5] SCJ, Primera Sala sent. núm. 8, 14 de junio 2006, BJ. 1147, pp. 139-151.

18. De acuerdo con lo previsto por el párrafo V del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 *cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción…*

19. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA la ordenanza núm. 0031-TST-2024-O-00025 de fecha 22 de agosto de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2024-R0506863
Recurrente: Inversiones Palmetto, SRL.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

[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.

Dcr