REPÚBLICA DOMINICANA
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**Exp. núm.:** [redacted]1537
**Solicitudes núms.:** 2025-R0512195/2025-R0572860
**Recurrente principal y recurrido incidental:** [redacted] y comparte
**Recurrido principal y recurrente incidental**: Banco Múltiple [redacted], SA.
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

**SCJ-TS-26-0976**

[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 **29 de mayo de 2026**, año 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada de los recursos de casación interpuestos, de manera principal y de forma separada, por: 1) [redacted]; y 2) el consorcio de propietarios del condominio Residencial Alejandro II; y, de manera incidental, por el Banco Múltiple [redacted], SA., todos contra la ordenanza núm. 0031-TST-2025-O-00003, de fecha 29 de abril 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.:** [redacted]1537
**Solicitudes núms.:** 2025-R0512195/2025-R0572860
**Recurrente principal y recurrido incidental:** [redacted] y comparte
**Recurrido principal y recurrente incidental**: Banco Múltiple [redacted], SA.
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

*I. Trámites de los recursos*

*Sobre el recurso de casación interpuesto por* [redacted]

1. El recurso de casación principal fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de mayo de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted], Romer Jiménez y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación principal y el recurso de casación incidental fueron presentados por el Banco Múltiple [redacted], SA., representado por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 6 de junio de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

*Sobre el recurso de casación interpuesto por el consorcio de propietarios del condominio Residencial Alejandro II*

3. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 6 de junio de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted], Romer Jiménez y [redacted], actuando como abogados constituidos del consorcio de propietarios del condominio Residencial Alejandro II, representado por [redacted].

**Exp. núm.:** [redacted]1537
**Solicitudes núms.:** 2025-R0512195/2025-R0572860
**Recurrente principal y recurrido incidental:** [redacted] y comparte
**Recurrido principal y recurrente incidental**: Banco Múltiple [redacted], SA.
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

4. La defensa al recurso de casación fue presentada por el Banco Múltiple [redacted], SA., representado por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 10 de julio de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

*II. Antecedentes*

5. En ocasión de una demanda en referimiento en cesación de una turbación manifiestamente ilícita y prevención de un daño inminente en relación con los inmuebles: a) designación catastral núm. [redacted]43, Distrito Nacional; b) parcela núm. 1-C-3-B, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional; y c) parcela núm. 1-C-2-E, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional; incoada por el Banco Múltiple [redacted], SA., contra Residencial Alejandro II y [redacted], la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la ordenanza núm. 0313-2024-O-00158, de fecha 31 de octubre de 2024, que rechazó la demanda por falta de pruebas.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por el Banco Múltiple [redacted], SA., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la ordenanza núm. 0031-TST-2025-O-00003, de fecha 29 de abril 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 interpuesto por Banco Múltiple [redacted], S.A., en fecha 15 de enero del año 2025, en contra de la ordenanza 0313-2024-0-00158, de fecha 31 de octubre de 2024, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, Acoge, en parte, el presente recurso de apelación y, en consecuencia, REVOCA la ordenanza 0313-2024-0-00158, de fecha 31 de octubre de 2024, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en atención a los motivos de esta sentencia. **TERCERO**: En consecuencia, de lo anterior, actuando por propia autoridad, ordena al Residencial Alejandro II y a su administrador [redacted], realizar las siguientes medidas: a. Entregar a los representantes del Banco [redacted], S.A. un control remoto que permita el acceso por la entrada ubicada en la avenida Lope de Vega, garantizando así que el Banco pueda ingresar a los inmuebles de su propiedad, correspondientes a las parcelas núm. [redacted]16 y [redacted]43. b. Autorizar a los vigilantes o personal de seguridad del Residencial para que permitan el acceso del Banco [redacted] a través de dicho camino de entrada. c. Mantiene la pared tipo sarán, en el contexto de la decisión anterior y por los motivos de esta ordenanza. **CUARTO:** El tribunal, actuando por propia autoridad, RECOMIENDA a las partes, que, de persistir sus conflictos en cuanto al manejo de acceso y la convivencia particular que existe entre un residencial familiar y una entidad de intermediación financiera, ponderen utilizar mecanismo alternativos de resolución de disputas, para la cual recomendamos el Centro de Mediación Familiar del Poder Judicial, situado en la calle [redacted] núm. 68 esquina Santiago, del Sector Gascue, del Distrito Nacional o cualquier otro centro donde se promuévales la medicación o la conciliación como forma de resolución de disputas" (sic).

*III. Medios de casación*

*a) En cuanto al recurso de casación principal interpuesto por* [redacted]

7. La parte recurrente principal invoca en sustento de su recurso de casación

los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación de la ley. **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos" (sic).

8. La parte recurrente incidental invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: **"Único medio:** Denegación de justicia, Violaciones a la Tutela Judicial Efectiva, Debido Proceso de Ley, Derecho de Defensa y Derecho de Propiedad del Banco" (sic).

*b) En cuanto al recurso de casación interpuesto por el consorcio de propietarios del condominio Residencial Alejandro II*

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a la ley. **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos. **Tercer medio:** Contradicción de motivos" (sic).

*IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

**Juez ponente**: **Anselmo Alejandro Bello F.**

10. 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.

**Exp. núm.:** [redacted]1537
**Solicitudes núms.:** 2025-R0512195/2025-R0572860
**Recurrente principal y recurrido incidental:** [redacted] y comparte
**Recurrido principal y recurrente incidental**: Banco Múltiple [redacted], SA.
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

*V. Incidentes*

11. La parte recurrida en sus respectivos memoriales de defensa solicita, de manera principal, la nulidad de los actos mediante los cuales se realizó la notificación de los recursos de casación interpuestos por [redacted] y el consorcio de propietarios del condominio Residencial Alejandro II, por ambos haber sido instrumentados por alguaciles que no son parte de la jurisdicción inmobiliaria y, en consecuencia, pronunciar la caducidad de los recursos.

12. De manera subsidiaria, solicita la inadmisibilidad del primer y segundo medios de casación en los respectivos memoriales interpuestos por [redacted] y el consorcio de propietarios del condominio Residencial Alejandro II, por constituir medios nuevos propuestos por primera vez ante la Suprema Corte de Justicia y, en consecuencia, declarar inadmisibles ambos recursos de casación.

13. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad, atendiendo a un correcto orden procesal.

*a) En cuanto a la nulidad de los recursos de casación interpuestos por [redacted] y por el consorcio de propietarios del condominio Residencial Alejandro II*

14. El procedimiento a seguir en el presente caso corresponde a los criterios

establecidos en la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, aplicables al momento de su interposición, esto es, en virtud del artículo 19 y siguientes de la referida ley, el cual no establece ninguna distinción ni exclusividad ministerial respecto de las notificaciones de las acutaciones que se producen en ocasión de los recursos de casación y no del artículo 5 párrafo 4 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, referente a las notificaciones realizadas ante dicha jurisdicción, siendo por igual inaplicable en el presente caso el precedente constitucional establecido en la sentencia interpretativa núm. 134-20, de fecha 13 de mayo de 2020, dictada por el Tribunal Constitucional, fundado en virtud de una acción de inconstitucionalidad contra el artículo 5 párrafo 4, antes descrito, por lo que el incidente propuesto debe ser desestimado.

*b) En cuanto a la inadmisibilidad del recurso por medios nuevos*

15. Esta Tercera Sala ha sentado el criterio de que el argumento sustentado en que los medios del recurso revisten novedad en su desarrollo no produce la inadmisión del recurso de casación, en razón de que *la inadmisión del recurso debe quedar restringida a aspectos relacionados a procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una*

*sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva*[1].

16. En ese sentido, cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aún sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa (por su novedad, falta de desarrollo ponderable o por haber sido dirigidos contra un fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía de recurso que nos ocupa, que es la casación, por lo que, en caso de que los reparos contra los referidos medios contenidos en el recurso fueran acogidos, la solución sería el rechazo del recurso, no su inadmisión, en consecuencia, se rechaza el medio de inadmisión invocado por las razones expuestas.

*VI. Sobre el interés casacional*

17. 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 en el que 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*

[1]SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 033-2020-SSEN-00154, 28 de febrero 2020, BJ. Inédito

*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*[2].

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

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 en referimiento, de ahí que el acceso al recurso de

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

casación y su examen es directo, es decir, que de conformidad con lo anteriormente expuesto es un asunto en el cual no se requiere acreditar el interés casacional a que se refiere el numeral 3 del artículo 10 de la aludida norma, puesto que la ley lo considera presunto.

*VII. Sobre los recursos de casación*

*a) En cuanto al recurso de casación interpuesto por* [redacted]

20. Para apuntalar un aspecto de su segundo medio de casación, el que se examina en primer término por la solución que se adoptará, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* utilizó los motivos consignados en el párrafo 21 de la sentencia impugnada para permitir que el banco transite a sus lotes de estacionamiento a través de sus vías de acceso, por entender que no tenía por donde más hacerlo, lo que constituyó una desnaturalización de los hechos, pues todos los terrenos del banco, incluyendo los dos lotes de parqueo descritos por el tribunal de alzada, tienen salida a la vía pública.

21. La valoración del aspecto requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción *a qua*, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que el Banco Múltiple [redacted], SA., incoó una demanda en referimiento contra el Residencial Alejandro II, procurando la demolición de la pared de sarán construida dentro de la

designación catastral núm. [redacted]3, así como del portón de hierro y de la barra de acceso colocada en la entrada del Residencial Alejandro II, en las parcelas núms. 1-C-2-C y 1-C-3-B, ambas del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, alegando, en sintesís, que el banco es propietario del inmueble identificado como [redacted]43, que es donde tiene su sede principal, incluyendo áreas de estacionamiento y auto caja, así como de las designaciones catastrales núms. [redacted]55 y [redacted]16; que también es propietario de una porción de terreno con una extensión superficial de 371.50 m² dentro del ámbito de la parcela 1-C-3-B, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, y otra porción de 79.77 m² dentro de la parcela 1-C-2-E, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, derechos que se encuentran amparados en el contrato de venta de fecha 19 de enero de 2024, señalando, que respecto a estas dos últimas comparte la propiedad con el Residencial Alejandro II y que estas sirven de acceso desde y hacia los inmuebles colindantes propiedad del banco y de su personal desde y hacia la avenida Lope de Vega, pero que el administrador del indicado condominio, [redacted], está obstaculizando el tránsito sobre los referidos inmuebles e impidiendo que el banco ejerza sus derechos de propiedad, puesto que construyeron y mantienen un portón de hierro y una barra de acceso por donde se accede desde la avenida Lope de Vega a las parcelas 1-C-2-E y 1-C-3-B, sobre las cuales el banco es titular de servidumbres de paso y que está siendo turbado

de forma ilícita por el Residencial Alejandro II y su administrador; en su defensa, la parte demandada solicitó su rechazó por improcedente, mal fundada y carente de base legal; b) que el tribunal apoderado rechazó la demanda en referimiento, fundamentado en que no se configuraron los elementos que permitan verificar la existencia de una turbación manifiestamente ilícita, como son la urgencia y el peligro inminente; c) que inconforme con la decisión, la parte demandante original la recurrió en apelación, solicitando la revocación de la sentencia apelada por esta adolecer de denegación de justicia evidente, falta de protección al derecho de propiedad, así como haber sido pronuncia en violación al debido proceso de ley y a la tutela judicial efectiva, debido a que la permanencia unilateral y arbitraria de la pared de sarán constituye una turbación manifiestamente ilícita a los derechos de propiedad y servidumbre de paso del banco; el tribunal *a quo* acogió en parte el recurso de apelación, revocando en consecuencia la ordenanza apelada, ordenando al Residencial Alejandro II, en la figura de su administrador, [redacted], entregar a los representantes del Banco [redacted], SA., un control remoto que permita el acceso por la entrada ubicada en la avenida Lope de Venga, autorizar a los vigilantes o personal de seguridad del residencial que le permitan el acceso al banco a través del referido camino de entrada y mantener la pared tipo sarán, recomendándole a las partes que de persistir sus conflictos, utilicen los

mecanismos alternativos de resolución de disputas, remitiéndolos al Centro de Mediación Familiar del Poder Judicial.

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

"9. Es indispensable que el tribunal establezca los límites del apoderamiento que ha recibido a través del referimiento. En efecto, en el contexto de este caso nuestro apoderamiento se circunscribe a determinar si fue correcta la decisión del primer juez de negar la remoción de la pared sarán construida en el lindero de la parcela [redacted]43 propiedad del Banco [redacted] e, igualmente, del portón de hierro y la barra de acceso colocada en el portón por donde se accede desde la avenida Lope de Vega al Residencial Alejandro II a las parcelas 1-C-2-E y 1-C-3-B. 10. Los aspectos relativos a la existencia o no de la servidumbre de paso alegada en el contexto de esta instancia, y las otras argumentaciones relativas al derecho de propiedad del Banco y del Residencial, desbordan el apoderamiento del Juez de los Referimientos y no serán objeto de ponderación en esta instancia. 11. Aclarado lo anterior, este tribunal declara no controvertido que existe una pared sarán en el lindero de la parcela [redacted]43, propiedad del Banco [redacted]. No es controvertido tampoco que el Banco [redacted] es titular de derechos dentro de la parcela 1-C-2-E. Tampoco existe controversia en cuanto a que la pared sarán se encuentra entre la parcela [redacted]43 y la parcela 1-C-2-E. 12. El recurrido no niega que el lugar donde se encontraban las dos viviendas que se beneficiaban del paso que constituye la salida a la vía pública por la avenida Lope de Vega y que, en el día de hoy, en lugar de dos viviendas, existen dos lotes de parqueos, propiedad del Banco [redacted]. Discute, en cuanto al fondo, la vigencia de las servidumbres, asunto que escapa al apoderamiento del referimiento, pero no niega que las dos viviendas se beneficiaban de ese paso. Al verificar las pruebas y afirmaciones de las partes, en concreto las

fotografías de la recurrida y los documentos de aprobación de trabajos de refundición propuestos por los recurrentes, el tribunal constata que el lugar donde antes había dos viviendas constituye dos lotes de parqueo propiedad del Banco [redacted] e identificado como parcelas [redacted]53 y [redacted]16. 13. Contrario a lo expuesto por el juez de primer grado, el expediente si contiene pruebas en relación con la alegación del recurrente. En efecto se ha depositado una fotocopia de un informe realizado por la agrimensora [redacted], en fecha 19 de marzo de 2024, en el cual se indica que el sarán colocado en la verja del Banco [redacted], se encuentran en el lindero de la posicional [redacted]43, asunto que no es controvertido en esta instancia… 16. En efecto, este tribunal verificando las fotos y los planos presentados por ambas partes, toma consciencia de la situación de los inmuebles, donde el residencial Alejandro se encuentra prácticamente enclaustrado entre los inmuebles y parqueos construidos por el Banco [redacted]. 17. Esta constatación permite entender que el Residencial Alejandro, en su interés por salvaguardar su privacidad, haya procedido a construir una pared de carácter removible. Sin embargo, dicha comprensión no puede servir para justificar la restricción de los derechos del Banco Múltiple [redacted], S.A., en especial impedirle el uso del camino que el recurrido admite que sirvió para pasar a las viviendas familiares demolidas y que hoy son lotes de parqueos del Banco [redacted]. 18. En este contexto, lo ideal sería conseguir remedios que permitan que ambas partes disfruten, equitativamente de sus derechos y se sientan resguardados. El tribunal razona que la mejor vía sería que las partes, en su condición de residentes en una zona urbana de configuración complicada, puedan pactar soluciones consensuadas a sus problemas. Sin embargo, en el ámbito del litigio que nos ocupa, corresponde a esta Corte, actuando en función de los referimientos, adopte una solución provisional para la situación presentada, de 19. Recordemos que por la aplicación combinada de los artículos 109 y 110 dela ley 834, el juez los Referimientos tiene la potestad de tomarlas medidas conservatorias necesarias para detener las turbaciones que son obviamentei

lícitas. La misma jurisprudencia ha definido la turbación manifiéstamente ilicitana como el hecho que directa o indirectamente constituye una violación a una regla de derecho". 20. Esta Corte ha podido verificar que impedir el paso por la avenida Lope de Vega al Banco [redacted] constituye una turbación manifiestamente ilícita, pues con ella está impidiendo que el Banco [redacted] pueda tener acceso a las parcelas que el mismo residencial Alejandro II, admite que son propiedad de ambos. Hablamos de las parcelas 1-C-2-E y 1-C-3-B ambas del distrito catastral núm. 3, las cuales, en esta instancia de referimiento, no se ha controvertido que el Banco tenga derecho sobre estas. 21. Son estas parcelas, según las pruebas presentadas, en especial las certificaciones de derechos reales accesorios números [redacted] y [redacted], las que permiten el acceso del Banco a los lotes de parqueo construidos en las parcelas [redacted]55 y [redacted]16. 22. En vista de lo anterior, este tribunal decide revocar la sentencia de primer grado, y en mérito de los hechos de la causa, los cuales pueden verificarse en las pruebas presentadas por las partes, en especial las fotografías y el informe referido realizado por la agrimensora [redacted], decidimos revocar la sentencia de primer grado, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. 23. En cuanto a las peticiones del Banco de Santo Cruz, si bien el tribunal ha decidido acoger su petición de revocar la ordenanza recurrida, entendemos excesivo eliminar la pared sarán y portón de hierro que da acceso a la avenida Lope de Vega. 24. En lo que se refiere a la pared tipo sarán, esta tiene la función de proteger la privacidad del residencial Alejandro II. Si bien esta construida en un lindero la propiedad del banco de uno de sus lotes de parqueos, si garantizamos que el banco tenga acceso a ese parqueo por el camino común que accede a la avenida Lope de Vega, sin que esto implique derrumbar la pared tipo saran. Con esta medida, en puridad jurídica, el Banco tendrá una vía legitima para acceder a sus propiedades y el residencial podrá continuar preservando algo de privacidad en el contexto urbanístico complejo que se nos ha presentado. 25. Por ello, haciendo uso de las facultades del juez de los referimientos, que permiten que

este pueda ordenar las medidas que fuesen necesarias, lo que lo coloca en un rol mucho más abierto que el de los jueces en atribuciones comunes*, pudiendo, incluso, tomar medidas aun cuando no hayan sido solicitadas expresamente, decidimos ordenar que el Residencial Alejandro IL, comparta con el Banco [redacted], el control de acceso por la avenida Lope de Vega entregándole un control remoto que le permita al Banco utilizar el camino a las parcelas donde se encuentra su parqueo, en las mismas condiciones que los residentes del condominio, debiendo el residencial indicar a los vigilantes de ese portón que el Banco tiene derecho a utilizar este camino. En cuanto a la pared tipo Sarán no se considera procedente su demolición; está podrá continuar edificada, provisionalmente, si se mantiene el uso del camino que llega a la avenida Lope de Vega, para el Banco" (sic).

23. Previo al análisis de los medios propuestos y del examen de la sentencia impugnada, esta Tercera Sala ha constatado que los jueces del tribunal *a quo* se encontraban apoderados de una demanda en referimiento fuera de instancia, mediante la cual se perseguía la demolición de una pared, un portón de hierro y barra de acceso, alegándose turbación manifiestamente ilícita, sobre la base de que los indicados elementos le impedían a la actual parte recurrida principal/recurrente incidental, Banco Múltiple [redacted], SA., acceder a su propiedad y transitar por una vía sobre la cual eran titular de una servidumbre de paso.

24. El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* revocó la ordenanza de primer grado -que había rechazado la indicada demanda sobre la base de que no se habían configurado los elementos para

determinar la existencia de una turbación manifiestamente ilícita, debido a que no se demostró la urgencia ni el daño inminente- estableciendo que, sí existía una turbación manifiestamente ilícita, ya que se le ha había impedido el acceso al Banco Múltiple [redacted], SA., a sus propiedades; sin embargo, entendió excesivas las peticiones de la actual parte recurrida/recurrente incidental Banco Múltiple [redacted], SA., respecto a la demolición de la pared de sarán y del portón de hierro, ya que esta tiene la función de proteger la privacidad del Residencial Alejandro II.

25. En el tenor de lo anterior, el estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que en la especie el tribunal *a quo,* como medida alternativa ordenó al Residencial Alejandro II y a su administrador [redacted], entregar a los representantes del banco Múltiple [redacted], SA., un control remoto que le permita el acceso a su propiedad y que, de persistir el conflicto, ponderaran utilizar mecanismos alternativos de resolución de dispuestas, recomendándoles, además, asistir al Centro de Mediación Familiar del Poder Judicial.

26. Es oportuno señalar, que el artículo 109 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, prevé los poderes del juez de los referimientos para ordenar bajo ciertas condiciones (ausencia de contestación seria o existencia de un diferendo) las medidas provisionales que se ameriten en un caso; imperio que

también posee a fin de hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o prevenir un daño inminente, conforme el artículo 110 de la referida norma.

27. Ha sido juzgado que *la noción de turbación manifiestamente ilícita implica la existencia de un atentado o perjuicio de hecho o de derecho, a los intereses de una persona, cuya ilicitud sea evidente; que, la jurisprudencia francesa ha establecido además, que la turbación manifiestamente ilícita está constituida por un hecho que directa o indirectamente constituye una violación evidente a una regla de derecho*[4]*; su existencia lleva a la parte interesada a solicitar al juez de los Referimientos poner fin, aunque provisionalmente, al acto de turbación imputable al demandado*[5].

28. Relativo a la provisionalidad de las medidas del juez de los referimientos, ha sido juzgado que *dicha jurisdicción se encuentra vedada para ordenar medidas que no tienen carácter provisional; del mismo modo, constituye un obstáculo para el juez de los Referimientos cuando la medida solicitada implica resolver cuestiones de fondo para justiciarlas*[6].

29. De lo expuesto se advierte, que la medida adoptada por la alzada no constituye una medida provisional como tampoco lo constituiría la demolición de la pared tipo sarán que se persigue con la demanda en referimiento, sino que se trata de una medida de carácter definitivo, lo cual

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-24-1351, 28 de junio 2024, BJ. 1363
[5] SCJ, Primera sala, sent. núm. SCJ-PS-25-1323, 30 de junio 2025, BJ. 1375
[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-24-1210, 28 de junio 2024, BJ. 1363

transgrede la provisionalidad que caracteriza la jurisdicción de los referimientos y configura un exceso en los límites de los poderes que le son concedidos de conformidad con los artículos 101 y 109 de la Ley núm. 834-78, por cuya inobservancia de dichos textos legales procede casar en su totalidad, de oficio, la sentencia impugnada.

*b) En cuanto al recurso de casación interpuesto por el Banco Múltiple* [redacted]*, SA., y el consorcio de propietarios del condominio Residencial Alejandro II*

30. Debido a que ha sido admitido el recurso de casación interpuesto por [redacted] y casada íntegramente la sentencia impugnada objeto del recurso de casación que nos ocupa, no procede hacer mayores precisiones sobre la suerte de los demás recursos de casación, pues estas partes tendrán la oportunidad de proponer nuevamente sus respectivos medios de defensa por ante el tribunal de envío.

31. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

*VIII. 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-2025-O-00003 de fecha 29 de abril de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento 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 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.

*da*