REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-2011

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2026**, año 183° de la Independencia y 164° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 1278-2026-SENT-00063, de fecha 22 de abril de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 25 de mayo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la compañía Inversiones Palmetto, SRL., representada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 10 de junio de 2026, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dres. [redacted], [redacted] y Lcda. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una demanda en referimiento en procura de levantamiento de notas cautelares y oposiciones en relación con las siguientes unidades funcionales núm. [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

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la ordenanza núm. 0316-2024-O-00100, de fecha 31 de mayo de 2024, la cual 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, que revocó la ordenanza 0316-2024-O-00100, ordenó al Registro de Títulos correspondiente levantar la anotación núm. 011162322, litis sobre derecho registrado, incoada por [redacted] y [redacted], contra la compañía Inversiones Palmetto, SRL., y ordenó la ejecución sobre minuta de dicha ordenanza, no obstante cualquier recurso.

5. Inconforme con la decisión, la compañía Inversiones Palmetto, SRL. interpuso recurso de casación, dictando esta Tercera Sala la sentencia núm. SCJ-TS-25-0432, de fecha 28 de marzo de 2025, que casó la ordenanza impugnada y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

6. En ocasión del envío dispuesto, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este dictó la sentencia núm. 1278-2026-SENT-00063, de fecha

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

22 de abril de 2026, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el Recurso de Apelación del cual nos encontramos apoderados por efecto de la Sentencia núm. SCJ-TS-25-0432, de fecha 28 de marzo de 2025, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que casa con envío la ordenanza dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central número 0031-TST-2024-S-00025, de fecha 22 de agosto del año 2024, en ocasión del recurso de apelación de fecha 20 de junio del año 2024, interpuesto por la razón social Inversiones Palmetto, S.R.L., debidamente representada por su presidente, Ing. [redacted], y el Ing. [redacted]; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales, a los Dres. [redacted], [redacted] y la [redacted], contra la Ordenanza núm. 0316-2024-O-00100, de fecha 31 de mayo del año 2024, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; y contra los señores [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial, al Lic. [redacted], por haber sido incoado de conformidad con las reglas procesales vigentes. **SEGUNDO:** En cuanto a lo principal del recurso, este Tribunal Superior de Tierras lo acoge, obrando por su propia autoridad y contrario imperio: a) Revoca en todas sus partes la Ordenanza núm. 0316-2024-O-00100, de fecha 31 de mayo del año 2024, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. b) En cuanto a la demanda en referimiento, por efecto devolutivo del recurso de apelación, y la facultad de avocación, esta corte: Acoge la demanda en referimiento en procura del levantamiento de las notas cautelares y oposiciones inscritas en las unidades funcionales números: 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, E-3, E-5, E-6, E-7, H-2, H-4, H-7, F-3, F-4, G-2, H-6, G-3, G-4 y D 6; edificadas dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II, Distrito Nacional, incoada por la razón social Inversiones Palmetto, S.R.L., debidamente representada por su presidente, Ing. [redacted] y el Ing. [redacted]. **TERCERO:** Ordena a Registro de Títulos del Distrito Nacional, cancelar la anotación preventiva de Litis sobre derechos registrados, interpuesta por los señores [redacted] y [redacted] en contra de la compañía Inversiones Palmetto, [redacted]. teniendo su origen en litis sobre derechos registrados, según consta en el documento de fecha 25 abril 2024, oficio No. TJO-2024-02265, exp.[redacted]3215 emitido por Sexta Sala Tribunal de Tierras Jurisdicción Original, Distrito Nacional, Inscrito en el Registro Complementario [redacted], [redacted] de abril de 2024 a las 2:54:07 p. m.: que afecta los inmuebles siguientes: a) Unidad funcional A-2, con una extensión superficial de 155.40 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Inversiones Palmetto, S.R.L. b) Unidad funcional A-3, con una extensión superficial de 161.05 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de [redacted]. c) Unidad funcional A-4, con una extensión superficial de 155.90 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Grisolia [redacted]. d) Unidad funcional A-5, con una extensión superficial de 155.90 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de [redacted]. e) Unidad funcional A-6, con una extensión superficial de 155.90 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted],

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

registrada a favor de [redacted]. f) Unidad funcional A-7, con una extensión superficial de 288.85 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Inversiones Palmetto, S.R.L. g) Unidad funcional B-2, con una extensión superficial de 183.10 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de [redacted]. h) Unidad funcional B-3, con una extensión superficial de 128.75 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Norly Lisbet [redacted]. i) Unidad funcional B-8, con una extensión superficial de 190.00 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de [redacted]. j) Unidad funcional C-2, con una extensión superficial de 172.75 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Inversiones Palmetto, S.R.L. k) Unidad funcional C-3, con una extensión superficial de 135.55 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Inversiones Palmetto, S.R.L. l) Unidad funcional C-6, con una extensión superficial de 135.25 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de [redacted]. m) Unidad funcional D-3, con una extensión superficial de 131.40 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de [redacted]. n) Unidad funcional D-5, con una extensión superficial de 131.90 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de [redacted]. o) Unidad funcional E-3, con una extensión superficial de 81.85 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de [redacted]. p) Unidad funcional E-5, con una extensión superficial de 78.40 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Inversiones Palmetto, S.R.L. q) Unidad funcional E-6, con una extensión superficial de 72.45 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Inversiones Palmetto, S.R.L. r) Unidad funcional E-7, con una extensión superficial de 84.90 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Inversiones Palmetto, S.R.L. s) Unidad funcional H-2, con una extensión superficial de 73.65 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de [redacted]. t) Unidad funcional H-4, con una extensión superficial de 82.75 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Eilyn [redacted]. u) Unidad funcional H-7, con una extensión

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

superficial de 142.00 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Eilyn [redacted]. v) Unidad funcional F-3, con una extensión superficial de 121.25 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Damaris Orquídea [redacted]. w) Unidad funcional F-4, con una extensión superficial de 122.65 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Saúl Joel Castillo González. x) Unidad funcional G-2, con una extensión superficial de 112.05 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Stephanie Virginia Cabral Fondeur. y) Unidad funcional H-6, con una extensión superficial de 82.15 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de [redacted]. z) Unidad funcional G-3, con una extensión superficial de 112.05 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de [redacted]. aa) Unidad funcional G-4, con una extensión superficial de 115.27 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de [redacted]. bb) Unidad funcional D-6, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de [redacted]. **CUARTO:** Condena a los señores [redacted] y [redacted], al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho de los Dres. [redacted], [redacted] y la [redacted], quienes hicieron las afirmaciones correspondientes de haberlas avanzado. **QUINTO:** Ordena a la secretaria general de este tribunal Superior de Tierras que proceda a desglosar los documentos originales depositados según inventarios, en caso de existir, si fueren solicitados. **SEXTO:** Ordena a la secretaría general de este Tribunal Superior que publique mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días, conforme establecen los artículos 71 de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y 50 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; igualmente, que la notifique al Registro de Títulos, para los fines de rigor, una vez la sentencia sea definitiva e irrevocable, dentro del plazo legalmente establecido y según el procedimiento reglamentario" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta de base legal y motivación, desnaturalización de los hechos y violación del debido proceso de ley. **Segundo medio**: Violación al principio constitucional de legalidad y de seguridad jurídica".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

8. Tratándose, en la especie, de un segundo recurso de casación, esta sala procederá a determinar su competencia, previo a toda valoración sobre los medios que lo sustentan, esto así conforme con las disposiciones del artículo 6 numeral 4 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación el cual dispone que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia …*conoce en todas las materias de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos.*

9. En ese sentido, la sentencia núm. SCJ-TS-25-0432 de fecha 28 de marzo de 2025, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dispuso la casación de la ordenanza núm. 0031-TST-2024-O-00025 de fecha 22 de agosto de 2024 dictada por el Tribunal Superior del Departamento Central, sobre la base de los motivos siguientes:

"… **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…**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,

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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. **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**….; apreciaciones y criterios que periten casar la sentencia objeto del presente recursos sin necesidad de pondera los demás aspectos y medio invocados" (sic).

10. Apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este del envío para conocer nuevamente el recurso de apelación contra la ordenanza núm. 0316-2024-O-00100, de fecha 31 de mayo del año 2024, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, producto de la casación arriba descrita, el tribunal *a quo* luego de dar cumplimiento a los criterios que dieron origen a la primera casación, acogió el recurso de apelación mediante el cual se solicita el levantamiento de las notas cautelares y oposiciones inscritas dentro de los inmuebles que no se encuentran en litis, revocó la decisión de primer grado y ordenó al Registro de Títulos del Distrito Nacional la cancelación de la anotación preventiva de

litis sobre derechos registrados de los inmuebles señalados en la sentencia y por los motivos contenidos en ella.

11. En ese tenor, la actual parte recurrente [redacted] y [redacted], impugna en casación la sentencia dictada por la alzada, fundada en una alegada falta de base legal y motivación, desnaturalización de los hechos, violación al debido proceso de ley la seguridad jurídica, fundada en los motivos establecidos por la corte de envío de ordenar la cancelación de las anotaciones en los inmuebles que no están involucrados en la litis en ejecución de contrato de compraventa que involucra la unidad funcional C-5.

12. Es preciso señalar, que lo que determina de forma inequívoca la competencia de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia o de esta Tercera Sala es que se haya verificado un segundo recurso de casación sobre el mismo punto con respecto al primero, lo que implica analizar la motivación dada por esta Tercera Sala al momento de casar la decisión de que se trate, así como la motivación dispensada por el tribunal de envío, para terminar relacionando todo con el medio propuesto en el segundo recurso de casación.

13. Del análisis comparativo entre los fundamentos que dieron lugar a la primera casación, la motivación desarrollada por el tribunal de envío y los agravios formulados en el presente recurso, esta Tercera Sala advierte que el

punto de derecho originalmente sometido a su examen no guarda identidad sustancial con el que ahora se controvierte. En efecto, la primera casación fue pronunciada con motivo de una infracción procesal consistente en la falta de base legal en que incurrió la jurisdicción de alzada respecto del recurso de apelación del cual se encontraba apoderada. Tal cuestión jurídica difiere del objeto del presente recurso, en el cual la actual parte recurrente cuestiona los fundamentos mediante los cuales el tribunal de envío resolvió el fondo de dicho recurso de apelación y valoró las pretensiones y medios de prueba sometidos a su consideración.

14. En consecuencia, al no verificarse entre ambos recursos identidad de puntos de derecho, ni concurrir cuestiones jurídicas idénticas o vinculadas que justifiquen la competencia excepcional de las Salas Reunidas, procede declarar que corresponde a esta Tercera Sala el conocimiento y decisión del presente recurso de casación y con ello la continuación de su valoración.

VI. Sobre el interés casacional

15. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si cumplen con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

16. Es menester indicar que *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[1].

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

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

cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

18. 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 decisión dada en referimiento, de ahí que el acceso al recurso de casación y su examen es directo, es decir, que de conformidad con lo anteriormente expuesto es un asunto en el cual no se requiere acreditar el interés casacional a que se refiere el numeral 3 del artículo 10 de la aludida norma, puesto que la ley lo considera presunto, por lo que, *se procede al examen de los medios que sustentan el recurso de casación.*

VII. Sobre el recurso de casación

19. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada carece de una motivación jurídicamente suficiente para justificar el levantamiento de las anotaciones preventivas inscritas sobre los inmuebles afectados por la litis. Alega que el tribunal *a quo* se limitó a afirmar que la permanencia de dichas anotaciones constituía una perturbación actual, injustificada y ostensiblemente ilícita al derecho de propiedad, sin exponer de manera concreta las razones de hecho y de derecho que permitieran comprobar la existencia de los presupuestos propios del

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

referimiento. En ese sentido, argumenta que el tribunal de envío no desarrolló una motivación adecuada acerca de la urgencia, la turbación manifiestamente ilícita ni sobre la ausencia de contestación seria, limitándose a formular afirmaciones generales que, a juicio de los recurrentes, no satisfacen las exigencias constitucionales de una decisión debidamente motivada.

20. Asimismo, los recurrentes invocan que la sentencia incurre en desnaturalización de los hechos y falta de base legal por haber desconocido que las anotaciones preventivas fueron inscritas en virtud de una litis formalmente apoderada y comunicada al Registro de Títulos conforme al régimen previsto en la Ley núm. 108-05 y el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Desde su perspectiva, el tribunal de envío omitió valorar adecuadamente el fundamento legal de dichas inscripciones y se apartó de criterios jurisprudenciales previamente sostenidos por la Suprema Corte de Justicia sobre el alcance de las anotaciones preventivas derivadas de litigios inmobiliarios, lo que habría generado una vulneración del debido proceso, de la tutela judicial efectiva y del deber constitucional de motivación de las decisiones judiciales.

21. Para fundamentar su sentencia el tribunal *a quo* estableció los motivos que textualmente se transcribe a continuación:

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"**…[14]** Que, del análisis de las certificaciones del estado jurídico del inmueble emitidas por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en mayo de 2024, junio de 2024, julio de 2024 y febrero de 2026, se verifica que sobre los inmuebles descritos a continuación, se encuentra inscrita la siguiente anotación: Litis sobre derechos registrados. interpuesta por [redacted] y [redacted] en contra de la compañía Inversiones Palmetto, SRL., teniendo su origen en Litis Sobre Derechos Registrados, según consta en el documento de fecha 25 abril 2024, oficio No. TJO-2024-02265, exp.[redacted]3215, emitido por Sexta Sala Tribunal De Tierras Jurisdicción Original, Distrito Nacional. Inscrito en el Registro Complementario [redacted], [redacted] de abril de 2024 a las 2:54:07 p. m.: a) Unidad funcional A-2, con una extensión superficial de 155.40 metros cuadrados, edificada dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. [redacted], registrada a favor de Inversiones Palmetto, S.R.L… **[15]** Que, de conformidad con la instancia de fecha 12 de abril de 2024, se verifica que los señores [redacted] y [redacted], interpusieron la litis sobre derechos registrados que figura inscrita sobres los inmuebles antes descritos, en contra de la razón social Inversiones Palmetto, S.R.L., en virtud de la cual pretenden que el tribunal de primera instancia, homologue el contrato de opción a compra de fecha 9 de abril de 2019, intervenido entre la compañía Inversiones Palmetto, S.R.L., en calidad de vendedora, y los señores [redacted] y [redacted], en calidad de compradores, firmas certificadas por la notario público, [redacted]; y, en consecuencia, se ordene la transferencia del inmueble consistente En la unidad funcional C-5, con una superficie de 143.30 metros cuadrados, designación catastral núm. [redacted]55, matrícula [redacted], a favor de los referidos demandantes en litis…**18]** Que, la jurisprudencia ha establecido que: los hechos que constituyen la turbación manifiestamente ilícita son valorados soberanamente por el juez de los referimientos, quien debe determinar la seriedad del asunto ventilado y de la contestación existente (SCJ, 1ª Sala, 5 de

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

marzo de 2014, número 25, [redacted].1240). **[19]** Que, según la Resolución núm. 788-2022 que establece el Reglamento General de Registro de Título en su artículo 138: Las anotaciones preventivas y las inscripciones provisionales se cancelan, a solicitud de parte interesada, cuando transcurre el plazo de su vigencia o se extingue el derecho en se sustentan, excepto en caso de renovación o conversión en una inscripción definitiva, de acuerdo con las leyes y normas vigentes en la materia. Y el artículo 139 expresa que para el caso específico de litis sobre derechos registrados, el Registro de Títulos sólo puede anotar o cancelar un asiento sobre el inmueble involucrado, cuando el Juez o tribunal apoderado de la litis lo ordene en forma expresa y escrita al Registro de Títulos. **[20]** Que en ocasión de lo anterior, hemos de recordar, primeramente, que el objeto de la inscripción de Litis, no es otra que la de advertir sobre la existencia de un conflicto con cierto carácter de seriedad, en beneficio de los terceros que pudieran incursionar en negociación o actividad económica respecto de las parcelas en litis; y, en segundo lugar, tiene la misión de activar el principio de prioridad a favor de la parte accionante, por lo tanto, aquí se habilitan dos principios básicos de derecho registral: la publicidad y la prioridad, principios que se conjugan ante una eventual sentencia que afecte la propiedad inmobiliaria registrada, lo cual es correcto y cónsono con el principio de seguridad jurídica en materia inmobiliaria, sin embargo, y sin desmedro de lo anterior, este colectivo debe externar el criterio de que, la publicidad de las litis sobre derechos registrados no puede servir como instrumento para asediar, perturbar, importunar u obstaculizar el derecho de Propiedad Inmobiliaria o la inversión inmobiliaria, derechos amparados en la Constitución dominicana. **[21]** Que en relación al valor fundamental del derecho de propiedad, el Tribunal Constitucional en reiteradas sentencias se ha pronunciado, entre ellas: TC/0088/2012, -citada por la demandante-, así como la TC/0185/13, donde se afianza el criterio de que las dimensiones del derecho de propiedad son "el goce, el disfrute y la libre disposición (…) y que (…) el derecho a la propiedad inmobiliaria puede ser definido, de manera general, como el derecho exclusivo de una persona

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

(salvo el supuesto de copropiedad) al uso y disposición de un bien inmueble, e implica la exclusión de terceros del disfrute o aprovechamiento de dicho inmueble, a menos que su propietario lo haya consentido…Si bien el derecho de propiedad tiene una función social…esta vocación no debe propiciar la producción de perjuicios legalmente injustificados en contra del titular de dicho derecho1", es decir, que nadie puede alterar, ya sea desproporcionadamente o suspicazmente el derecho de propiedad, ni siquiera la publicidad que está a cargo de los tribunales en materia de litis. **[22]** Que, en el caso que nos ocupa hemos podido establecer que las pretensiones planteadas por la parte recurrente sobre las unidades funcionales números 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, E-3, E-5, E-6, E-7, H-2, H-4, H-7, F-3, F-4, G-2, H-6, G-3, G-4 y D-6; edificadas dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]55, condominio Torre Palmetto II, Distrito Nacional, no son objeto del litigio, por lo que la anotación sobre estos no tiene fundamento, y mantener inscrita sobre los referidos inmuebles la anotación inscrita, constituye una turbación manifiestamente ilícita, porque el proceso solo versa sobre la unidad funcional C-5, y la anotación inscrita sobre los demás inmuebles no es necesaria para garantizar el resultado del litigio, lo que constituye un daño actual y evidente a los propietarios de los inmuebles que no son objeto del contrato que se pretende su homologación mediante la litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato inscrita por los actuales recurridos. **[23]** Que así las cosas, es criterio de esta alzada, que la inscripción que figura inscrita sobre los inmuebles ajenos al objeto del litigio, constituye una perturbación actual, injustificada y ostensiblemente ilícita del derecho de propiedad de la recurrente, por lo que, procede acoger el recurso de apelación que nos ocupa, y en consecuencia, revoca en todas sus partes la ordenanza núm. 0316-2024-O-00100, de fecha 31 de mayo del año 2024, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, y, en consecuencia, procede disponer el levantamiento inmediato de la inscripción

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de Litis sobre los inmuebles que no forman parte del proceso litigioso, en la forma en que se hará consta en el dispositivo de la presente decisión" (sic).

22. Del examen del primer medio de casación y de los motivos contenidos en la sentencia impugnada, esta Sala Tercera verifica que, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, el tribunal *a quo* no se limitó a formular afirmaciones genéricas ni incurrió en una motivación aparente respecto del levantamiento de las anotaciones preventivas cuestionadas. Por el contrario, la decisión revela una fundamentación suficiente, coherente y jurídicamente sustentada, edificada sobre la comprobación de circunstancias fácticas precisas y la aplicación de las normas y principios que rigen la materia. En efecto, luego de examinar las certificaciones del estado jurídico de los inmuebles y la instancia introductiva de la litis sobre derechos registrados, el tribunal de envío estableció como hecho comprobado que dicha acción judicial tenía por objeto exclusivo obtener la homologación y ejecución de un contrato relativo a la unidad funcional C-5 del Condominio Torre Palmetto II, sin que las pretensiones de los hoy recurrentes comprendieran las demás unidades funcionales sobre las cuales también fue extendida la anotación de litis. A partir de esta constatación, el tribunal *a quo* razonó que la subsistencia de dicha medida registral respecto de inmuebles completamente ajenos al objeto de la controversia carecía de justificación jurídica y excedía la finalidad propia de la publicidad registral prevista para las litis sobre derechos registrados.

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

23. Asimismo, lejos de desconocer el fundamento legal de las anotaciones preventivas derivadas de una litis inmobiliaria, la alzada examinó expresamente el régimen contenido en los artículos 138 y 139 del Reglamento General de Registro de Títulos, reconociendo tanto la función de publicidad y prioridad que dichas anotaciones cumplen en el sistema registral como la necesidad de que estas permanezcan vinculadas al objeto real del conflicto judicial que les da origen. Sobre esa base, desarrolló un razonamiento conforme al cual la publicidad registral, aun siendo un mecanismo legítimo de protección de derechos litigiosos, no puede convertirse en un instrumento que restrinja u obstaculice injustificadamente el ejercicio del derecho de propiedad respecto de bienes no comprendidos en la acción principal. De ahí que concluyera que la permanencia de la anotación sobre unidades funcionales distintas a la C-5 configuraba una perturbación actual, evidente e injustificada al derecho de propiedad de su titular, circunstancia que justificaba la intervención del juez de los referimientos para hacer cesar un perjuicio manifiesto, sin prejuzgar el fondo de la litis pendiente.

24. En esas atenciones, esta sala es de criterio que la sentencia impugnada contiene una exposición clara de las razones de hecho y de derecho que condujeron a la solución adoptada, permitiendo identificar con precisión por qué el tribunal entendió configurada la turbación manifiestamente ilícita y por qué consideró improcedente mantener la anotación registral sobre

inmuebles que no guardaban relación con la pretensión principal. Por consiguiente, no se advierte la alegada insuficiencia de motivos, ni la desnaturalización de los hechos denunciada por los recurrentes, toda vez que la decisión se fundamenta en hechos expresamente verificados en el expediente y en una interpretación razonada de la normativa aplicable. Tampoco se configura la falta de base legal ni la vulneración del debido proceso y de la tutela judicial efectiva invocadas, razones por las cuales procede desestimar el primer medio de casación.

25. Apuntala la parte recurrente en su segundo medio de casación, en esencia, que la sentencia recurrida desconoce los principios de legalidad y seguridad jurídica que rigen el sistema registral inmobiliario dominicano al ordenar el levantamiento de anotaciones preventivas que habían sido practicadas conforme a los mecanismos previstos por la Ley núm. 108-05 y sus reglamentos complementarios. Sostiene que las referidas anotaciones no constituyen una actuación ilícita ni una perturbación arbitraria al derecho de propiedad, sino una consecuencia legal de la existencia de una litis sobre derechos registrados destinada a garantizar la publicidad registral y advertir a los terceros acerca de la existencia de un conflicto judicial relativo a derechos inmobiliarios. En consecuencia, afirman que el tribunal de envío desconoció el fundamento legal y la finalidad protectora de dichas inscripciones dentro del sistema Torrens.

26. La parte recurrente argumenta, además, que el levantamiento de las anotaciones preventivas antes de la solución definitiva del conflicto principal afecta la seguridad registral y debilita las garantías de publicidad y prioridad que justifican su permanencia durante la pendencia del litigio. Desde esta perspectiva, sostiene que el tribunal *a quo* excedió los límites funcionales del juez de referimiento al intervenir sobre una medida vinculada a un conflicto principal aún no definitivamente resuelto, produciendo una afectación al principio de seguridad jurídica y privando a la parte demandante del mecanismo de protección registral que la legislación inmobiliaria reconoce a favor de quien ha iniciado una acción judicial relacionada con derechos sobre inmuebles.

27. En ese contexto, es bueno señalar que el tribunal constitucional en su sentencia TC/0308/20 de fecha 22 de diciembre de 2020, reiteró el criterio siguiente: … ***e.*** *Atinente a los principios de razonabilidad y al de seguridad jurídica, esta sede constitucional, mediante su Sentencia TC/0328/18, ha reiterado además que: …el primero atiende a la necesaria proporcionalidad que debe existir entre los medios y los fines perseguidos en la implementación de una determinada norma; el segundo se configura como una de las garantías del principio de legalidad, la cual se concreta en la exigencia de que las disposiciones que impongan obligaciones que limiten el ejercicio de derechos se encuentren reguladas en normas con rango de ley…* Asimismo, la jurisprudencia ha señalado que, *la seguridad jurídica es la*

garantía de estabilidad de la que gozan los ciudadanos de un Estado de derecho frene a la predeterminación, previsibilidad y certeza del conjunto de normas legales que garantizan el orden judicial[3].

28. En ese orden, del examen de los agravios formulados en el segundo medio de casación, de los motivos contenidos en la sentencia impugnada y de los principios constitucionales y registrales que gobiernan la materia, esta Tercera Sala es de criterio que las denunciadas violaciones a los principios de legalidad y seguridad jurídica carecen de sustento jurídico. En efecto, la lectura integral de la decisión recurrida pone de manifiesto que el tribunal *a quo* no desconoció la naturaleza, función ni eficacia de las anotaciones preventivas derivadas de una litis sobre derechos registrados, pues reconoció expresamente que estas constituyen mecanismos legítimos de publicidad registral destinados a advertir a terceros sobre la existencia de una controversia judicial y a preservar, en beneficio del accionante, los efectos derivados de los principios de publicidad y prioridad propios del sistema registral inmobiliario. Sin embargo, también estableció que tales efectos protectores deben permanecer circunscritos al ámbito objetivo del litigio que les sirve de fundamento, sin que puedan extenderse válidamente a inmuebles

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 185, 31 de agosto 2021, BJ. 1329, pp. 1733-1740.

que no se encuentran comprometidos por las pretensiones deducidas en la acción principal.

29. En tal sentido, lejos de afectar la seguridad jurídica del sistema Torrens, la decisión impugnada constituye una aplicación razonable y proporcional de sus principios rectores, toda vez que la seguridad jurídica no solo exige preservar la publicidad de las reclamaciones judiciales legítimamente inscritas, sino también garantizar que las restricciones o afectaciones derivadas de dichas inscripciones recaigan exclusivamente sobre los bienes realmente vinculados al conflicto sometido a los tribunales. Admitir lo contrario implicaría tolerar que una medida registral concebida como garantía procesal produzca efectos sobre derechos inmobiliarios ajenos al objeto del litigio, generando cargas y limitaciones carentes de justificación jurídica suficiente, en detrimento de los titulares registrales afectados.

30. Asimismo, tampoco puede retenerse el argumento relativo a que el tribunal *a quo* excedió las facultades propias del juez de los referimientos. La sentencia impugnada revela que la alzada no intervino sobre el fondo de la litis principal ni emitió juicio alguno respecto de la procedencia de las pretensiones perseguidas por los hoy recurrentes en la acción sobre derechos registrados. Su actuación se limitó a verificar, dentro de las potestades que le confiere la jurisdicción de referimiento, la existencia de una perturbación

actual y manifiestamente injustificada derivada de la permanencia de una anotación registral sobre inmuebles que no constituían objeto de la controversia judicial. En consecuencia, el levantamiento ordenado no comportó la supresión de la publicidad registral vinculada al litigio principal ni privó a los recurrentes de la protección que el ordenamiento reconoce a quien ha iniciado una acción sobre derechos registrados, puesto que la anotación permaneció vigente respecto de la unidad funcional C-5 del Condominio Torre Palmetto II, que constituye precisamente el bien inmueble sobre el cual recaen las pretensiones ventiladas en la instancia principal.

31. De lo anterior resulta que la decisión recurrida observó adecuadamente las exigencias derivadas de los principios de legalidad, razonabilidad y seguridad jurídica, al preservar la anotación de litis allí donde existía una vinculación directa con el objeto del proceso y ordenar su levantamiento únicamente respecto de aquellos inmuebles sobre los cuales los hoy recurrentes no acreditaban interés jurídico alguno. En tales circunstancias, esta Tercera Sala no advierte vulneración constitucional, desconocimiento del régimen previsto en la Ley núm. 108-05 ni afectación a los principios de publicidad o prioridad registral, sino una correcta ponderación entre la función garantista de la anotación preventiva y la protección del derecho de propiedad de los titulares registrales. Por consiguiente, procede desestimar el

segundo medio de casación y, con ello, rechazar el presente recurso de casación.

32. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie.

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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 1278-2026-SENT-00063, de fecha 22 de abril de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Dres. Radhamés

Exp. núm.: [redacted]6249
Solicitud núm.: 2026-R0640831
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Inversiones Palmetto, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en todas sus partes.

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.

Kr.