REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]4433
Solicitud núm.: 2025-R0694993
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: Constructora Saiko, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-3501

[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, 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 **30 de septiembre de 2025,** años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la ordenanza núm. 0031-TST-2025-O-00002 de fecha 21 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]4433
Solicitud núm.: 2025-R0694993
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: Constructora Saiko, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 8 de julio de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. J. Lora Castillo, actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial Constructora Saiko, SRL., representada por [redacted], quien además actúa en su propio nombre, mediante memorial depositado en fecha 22 de julio de 2025 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y [redacted], [redacted] y [redacted].

3. El Magistrado Manuel R. Herrera Carbuccia no firma la presente decisión por haberse deliberado y fallado durante su periodo de vacaciones.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una demanda en referimiento en solicitud de levantamiento de anotación preventiva de litis sobre derechos registrados incoada por la sociedad comercial Constructora Saiko, SRL., contra [redacted]io

Exp. núm.: [redacted]4433
Solicitud núm.: 2025-R0694993
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: Constructora Saiko, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Castillo, en relación con el solar núm. 9, manzana núm. 2085, distrito catastral núm. 1, Distrito Nacional, con una extensión superficial de 452.08 m², la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la ordenanza núm. 0136-2024-O-00164 de fecha 25 de septiembre de 2024, que rechazó la demanda.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la entidad Constructora Saiko, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-O-00002 de fecha 21 de abril de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Declara buena y válida en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto, en fecha 12 del mes de noviembre del año 2024, por la Constructora Saiko S.R.L., representada por [redacted], por conducto de sus abogados constituidos y apoderados especiales el Dr. [redacted] y los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], contra de la ordenanza número 0136-2024-O-00164, de fecha 25 del mes de septiembre del año 2024, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante la cual se rechazó la demanda en referimiento en solicitud de levantamiento de anotación preventiva de Litis sobre derechos registrados, interpuesta por la parte hoy recurrente, por haber sido interpuesto conforme a los cánones legales al respecto. **SEGUNDO**: REVOCA la ordenanza número 0136-2024-O-00164, de fecha 25 del mes de septiembre del año 2024, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción

Exp. núm.: [redacted]4433
Solicitud núm.: 2025-R0694993
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: Constructora Saiko, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Original del Distrito Nacional, por los motivos dados. **TERCERO**: ACOGE la solicitud primigenia de levantamiento de nota preventiva de litis sobre derechos registrados interpuesta, en fecha 23 de agosto del 2024, y, en consecuencia, ORDENA al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que proceda a levantar la anotación preventiva inscrita sobre el inmueble descrito como solar núm. 9, manzana núm. 2085, del distrito catastral núm. 01, matrícula número [redacted], con una superficie de 452.08 m2, ubicado en el Distrito Nacional, a saber: "No. 011161666. Litis sobre derechos registrados, a favor de [redacted]. El derecho tiene su origen en notificación de litis, según consta en el documento de fecha 10 de mayo de 2024, oficio núm. TJO-2024-02587, emitido por el Tribunal de Jurisdicción Original, del Distrito Nacional, inscrito en el registro complementario [redacted], en fecha martes14 de mayo de 2024 a las 9:43: 45a.m.", por los motivos expuestos. **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrida, señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenado su distracción a favor y provecho de los representantes de la parte recurrente, Dr. [redacted] y los Lcdos. [redacted], por los motivos dados. **QUINTO:** AUTORIZA a la secretaría general del Tribunal Superior de Tierras desglosar los documentos que integran el expediente, conforme al inventario depositado, debiendo dejar copia certificada en la glosa; y proceder a la publicación de la presente resolución. **SEXTO:** ORDENA, además, que la secretaria notifique la presente decisión, al tribunal apoderado de la demanda" (sic).

III. Medio de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Desnaturalización de los hechos, falsa

apreciación y violación a las disposiciones de los artículos 101 y siguientes de la Ley 834 del 15 de julio del 1978. Exceso de poder" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

7. 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.

8. La parte recurrente expone en su único medio de casación, textualmente lo siguiente:

"**UNICO MEDIO:** Desnaturalización de los hechos, falsa apreciación y violación a las disposiciones de los artículos 101 y siguientes de la ley 834 del 15 de julio del 1978. Exceso de poder. El TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS, en el caso ocurrente, como tribunal a-quo, dispuso el levantamiento de la nota preventiva resultante de la litis sobre derechos registrados, existente en ocasión del expediente de referencia. Ha sido juzgado, que, el juez de los referimientos, y este es el caso de la Corte a-quo, no puede tocar el fondo del proceso, y por vía de consecuencia, debe abstenerse en su decisión, provisional por demás, de intervenir en este fondo. En el caso ocurrente, el tribunal a-quo, no solo se inmiscuye de manera rampante en un tema de fondo del proceso, sino que valora el mismo, y lo hace violentando el debido proceso, los artículos 101 y siguientes de la ley 834 del año 1978, y sobre todo, aspectos fundamentales que imponen un exceso de las atribuciones del juez

de los referimientos, el cual, independientemente de que se trate de la alzada, respecto al tribunal de primer grado, se encuentra atado a los mismos designios y canon de apoderamiento. Estas violaciones dan lugar a la CASACION de la ordenanza recurrida" (sic).

9. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado en el desarrollo en su único medio de casación a realizar una exposición ambigua y generalizada, presentando alegatos sin establecer de manera directa y eficiente cómo y en dónde se materializan los agravios o violaciones descritas en la sentencia dictada por el tribunal *a quo* objeto de impugnación, ya que si bien la parte recurrente argumenta que el tribunal *a quo* ponderó el fondo de la litis violentando el debido proceso, lo cierto es que no cumple con la carga argumentativa mínima exigida para que tal censura prospere, ya que no identifica con precisión cómo la alzada en su sentencia incurrió en exceso en sus atribuciones. La ausencia de este análisis impide establecer la relevancia probatoria y, por ende, torna imponderable el reproche formulado.

10. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[2]*;* en ese orden, sostiene además que *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación*

puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado[3]*;* Finalmente, se ha indicado que *las facultades excepcionales de la Suprema Corte de Justicia, como corte de casación, para observar si los jueces apoderados del fondo del litigio les han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas son contrarias o no a los documentos depositados, solo pueden ser ejercidas si se invocan expresamente en el memorial de casación y si este se acompaña con la pieza argüida de desnaturalización*[4]*.*

11. En atención a lo expuesto, y resultando su único medio de casación insuficiente en su desarrollo, impide a esta Tercera Sala examinarlos por falta de contenido ponderable; que, en ese orden, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los agravios denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, por lo que debe ser declarado inadmisible.

12. En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio de que …*cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa (por su novedad o haber sido dirigidos contra un*

fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa …por lo que la solución sería el rechazo del recurso...; en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

13. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

V. 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] contra la ordenanza núm. 0031-TST-2025-O-00002 de fecha 21 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.

Exp. núm.: [redacted]4433
Solicitud núm.: 2025-R0694993
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: Constructora Saiko, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: Compensa las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, 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.

Kr.