REPÚBLICA DOMINICANA
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**Exp. núm.:** [redacted]4358
**Solicitud núm.:** 2025-R1030353
**Recurrente:** Constructora Interamericana, SA. (Consisa) y compartes
**Recurrido:** Shih-[redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

**SCJ-TS-26-1536**

[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 *laborales, 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 **31 de julio de 2026**, año 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por las sociedades Constructora Interamericana, SA. (Consisa), y Constructora [redacted], SRL., y el Consorcio de Propietarios del Condominio [redacted] I, contra la ordenanza núm. 0031-TST-2025-O-00013, de fecha 31 de julio de 2025, dictada

**Exp. núm.:** [redacted]4358
**Solicitud núm.:** 2025-R1030353
**Recurrente:** Constructora Interamericana, SA. (Consisa) y compartes
**Recurrido:** Shih-[redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

*I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de septiembre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de la sociedad Constructora Interamericana, SA. (Consisa), representada por [redacted]; y por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de la sociedad Constructora [redacted], SRL., representada por [redacted] y del Consorcio de Propietarios del Condominio Residencial [redacted]

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por Shih-[redacted] y Hsiu-[redacted] Peng, mediante memorial depositado en fecha 16 de octubre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].

**Exp. núm.:** [redacted]4358
**Solicitud núm.:** 2025-R1030353
**Recurrente:** Constructora Interamericana, SA. (Consisa) y compartes
**Recurrido:** Shih-[redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida [redacted] y [redacted], quienes no han depositado memorial de defensa.

*II. Antecedentes*

4. En ocasión de una demanda en referimiento en levantamiento de anotación en relación a los inmuebles identificados como: unidades funcionales 101-124; 201-208; 301-308; 401-408; 501-508; 601-608; 701-708; 801-804 y M1-M33, todas edificadas sobre la parcela núm. [redacted]052, correspondientes al Condominio Residencial [redacted] I, ubicado en el Distrito Nacional, incoada por Constructora Interamericana, SA. (Consisa), Constructora [redacted], SRL., y el Consorcio de Propietarios del Condominio [redacted] I, contra Shih-[redacted], Hsiu-[redacted] Peng, [redacted] y [redacted], la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la ordenanza núm. 1270-2025-O-00102, de fecha 12 de mayo de 2025, que rechazó la litis.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por Constructora Interamericana, SA. (Consisa), Constructora [redacted], SRL., y el Consorcio de Propietarios del Condominio [redacted] I, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la ordenanza núm.

**Exp. núm.:** [redacted]4358
**Solicitud núm.:** 2025-R1030353
**Recurrente:** Constructora Interamericana, SA. (Consisa) y compartes
**Recurrido:** Shih-[redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

0031-TST-2025-O-00013, de fecha 31 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto a la forma, ACOGE el recurso contra la ordenanza de fecha 12 de mayo de 2025, que contestó la acción en referimiento cuya pretensión plantea el levantamiento de anotación en los derechos registrados objetos de nuestro apoderamiento, incoada por Constructora Interamericana, S. A., representada por su presidente [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted], Constructora [redacted], S.R.L., representada por [redacted] y Consorcio de Propietarios del Condominio [redacted] I, quienes tienen como abogado al Dr. [redacted], por haberse interpuesto conforme a la norma. **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo por las razones y justificaciones aquí expuestas, en consecuencias resulta confirmada en todas sus partes la respuesta judicial que se recurre. **TERCERO:** resultan compensadas las costas producidas en esta alzada**. CUARTO:** Comisionamos al ministerial [redacted] para la notificación de esta ordenanza. **QUINTO:** Disponemos la remisión de esta decisión a la secretaria de los despachos de esta jurisdicción para que proceda a la publicidad dispuesta por la ley, en el espacio regularmente dispuesto para ello, cuando la misma haya adquirido carácter firme, remita como fuere de derechos, a pedimento de parte desglose de documentos por ellos producidos en esta instancia, solicitados al amparo de credenciales que los identifiquen" (sic).

*III. Medios de casación*

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación de la ley por errónea interpretación y falta de aplicación del artículo 132, párrafo III, del

Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (Resolución 787-22). **Segundo medio**: Violación al principio X de la ley 108-05, al artículo 51 de la misma ley, y a los derechos de propiedad y tutela judicial efectiva (Arts. 51 y 69 de la Constitución). **Tercer medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa, contradicción de motivos y desnaturalización del objeto de la demanda en referimiento".

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

**Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia**

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

*V. Sobre el defecto de la parte correcurrida* [redacted] *y* [redacted]

8. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida [redacted] y [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

[1] La parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso

9. En ese contexto, en el expediente reposa el original del acto núm. 1009/2025 de fecha 1 de octubre de 2025 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, consignando que se trasladó de manera separada a la *calle* [redacted] *número 123, ensanche Ozama, Santo Domingo Este* a fin de notificar a [redacted] y [redacted]. El acto fue recibido por [redacted], quien manifestó ser abogada de sus requeridos y tener calidad para recibir actos de esta naturaleza.

10. Lo anterior pone en evidencia que la actual parte correcurrida [redacted] y [redacted] fueron emplazadas en manos de su supuesta abogada, sin que exista constancia de que la parte recurrente notificara el recurso de casación válidamente en su domicilio real, el cual, en cumplimiento con las disposiciones del artículo 19, párrafo I, de la Ley núm. 2-23, que expresa: …*el acto será notificado a la persona misma que se*

---

de casación incidental alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios, en un plazo no [redacted] (10) días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento. Párrafo I.- El memorial de defensa y el inventario de documentos que hubieren sido depositados, será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir del depósito indicado en este artículo. Párrafo II.- La notificación del memorial deberá ser depositada en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia dentro de los cinco (5) días hábiles de su fecha de notificación al abogado recurrente. Párrafo III.- A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema & Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

*emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso.*

11. Es útil resaltar, que de conformidad con el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil *los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio (…)*. De igual forma, resulta oportuno señalar que, conforme con el precedente constitucional, *la notificación hecha en el estudio profesional del abogado es válida, a condición de que sea el mismo abogado que representó los intereses de la parte interesada ante el tribunal de alzada como en la nueva jurisdicción ante la cual se recurre*[2]; lo que no podemos advertir en este caso, puesto que la parte correcurrida [redacted] y [redacted] no han comparecidos ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en ocasión del presente recurso, ya que no ha producido ni notificado su memorial de defensa.

12. Por tanto, el citado acto núm. 1009/2025, por medio del cual la recurrente realizó el emplazamiento a la parte correcurrida [redacted] y [redacted], no resulta eficaz, pues no cumplió con su cometido, que era llevar al conocimiento de esa parte el contenido del memorial de casación y emplazar a la parte correcurrida a comparecer ante esta Suprema Corte de Justicia, para exponer sus medios de defensa.

[2] Sentencia núm. TC/0279/17, de fecha 24 de mayo de 2017.

13. Según la Ley sobre Recurso de Casación núm. 2-23 el recurrente tendrá el deber en el término de cinco (5) días hábiles a contar de la fecha del depósito del memorial de casación en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, de emplazar a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna.

14. Conforme se deriva de ese ordenamiento, el acto de emplazamiento debe ser depositado por cualquiera de las partes en la secretaría general dentro de los cinco (5) días hábiles a contar de la fecha de notificación del último emplazado. Pasados quince (15) días hábiles, a contar del depósito del recurso de casación sin que se produzca el cumplimiento de la enunciada formalidad, la corte de casación está habilitada para pronunciar la caducidad por ausencia de depósito del acto de emplazamiento que haya sido notificado a la parte recurrida.

15. Así las cosas, de conformidad con el procedimiento de casación —establecido en los artículos 19 y 20 de la norma indicada— la caducidad del recurso de casación es una sanción que procede contra el recurrente que no deposita el acto de emplazamiento dentro del plazo de quien (15) días hábiles y francos contados a partir de la fecha de interposición del recurso de que se trate. Es decir, que la sanción está vinculada específicamente al no depósito del acto de emplazamiento y no a su realización dentro del término estipulado

en la ley.

16. Ahora bien, corresponde a esta corte de casación determinar si en la especie se verifica la existencia de un vínculo de indivisibilidad respecto de las partes del proceso conocido en la jurisdicción *a qua* y el inmueble objeto de litigio que impida que el presente recurso de casación sea valorado sin su participación o, por lo contrario, pronunciar la caducidad parcial conforme con el criterio establecido por esta Tercera Sala según el cual si bien la falta de un emplazamiento válido produce en principio la caducidad del recurso, es preciso destacar que cuando se verifica que la parte que no fue regularmente emplazada no es beneficiaria de la decisión impugnada y que no existe un vínculo de indivisibilidad del objeto litigioso, la caducidad debe ser pronunciada de manera parcial respecto a esta[3].

16. A esos efectos, en ausencia de un emplazamiento válido a [redacted] y Alfida [redacted], procede declarar la caducidad parcial del recurso de casación respecto de ellos, por no constituir partes adversas de la actual parte recurrente, en razón de que fueron codemandados en primer grado y correcurridos en apelación, adhiriéndose en primer grado a las conclusiones de la parte demandante ahora parte recurrente en casación

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1339, 31 de julio 2024, BJ. 1364

y sin formular conclusiones propias adversas ante la alzada, donde se emitió la sentencia objeto del presente recurso. En consecuencia, al ellos no tener frente a la parte ganancia un vínculo de invisibilidad, procede declarar la caducidad parcial del referido recurso de casación respecto a [redacted] y Alfida [redacted], sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta decisión.

*VI. Incidente*

17. En su memorial de defensa la parte correcurrida Shih-[redacted] y Hsiu-[redacted] Peng, solicita de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por no cumplir con las disposiciones del artículo 10.3, numerales a, b y c de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

18. Dado que el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, corresponde examinarlos con prioridad, atendiendo a un correcto orden procesal.

19. En ese tenor, *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*[4].

20. 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 cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[5].

21. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de*

[4] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.
[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

*afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[6].

22. Conviene destacar además que la *infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[7].

23. En esas atenciones, el presente caso se trata de una de las materias indicadas en el numeral 1 del artículo 10 de la precitada ley de casación por tratarse de una demanda de referimiento, de ahí que el acceso al recurso de casación y su examen es directo, es decir, que de conformidad con lo 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 procede rechazar

[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[7] Op. cit.

el medio de inadmisión propuesto y *procede ponderar los medios del presente recurso de casación*.

*VII. Sobre el recurso de casación*

24. Para apuntalar su tercer medio de casación, el cual se pondera en primer término por la solución que se dará, la parte recurrente aduce, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos, contradicción de motivos y alteración del objeto de la demanda en referimiento, al fundamentar su decisión en una ordenanza distinta a la realmente recurrida, pues aunque fue impugnada la ordenanza núm. 1270-2025-0-00102 de fecha 12 de mayo de 2025 relativa al levantamiento de anotaciones preventivas que afectan las unidades del Condominio [redacted] I, el Tribunal Superior de Tierras analizó y transcribió consideraciones correspondientes a la ordenanza núm. 1270-2025-0-00164 de fecha 15 de julio de 2025, concerniente a la designación de un secuestrario judicial, proceso con objeto diferente, lo que lo condujo a que se decidiera el recurso sobre fundamentos ajenos a la controversia planteada, dejando sin respuesta los agravios formulados y desconociendo la protección registral invocada al amparo de la Ley núm. 108-05 y el Reglamento General de Registro de Títulos.

25. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción *a qua*, establecidas de la sentencia impugnada y

**Exp. núm.:** [redacted]4358
**Solicitud núm.:** 2025-R1030353
**Recurrente:** Constructora Interamericana, SA. (Consisa) y compartes
**Recurrido:** Shih-[redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

de los documentos por ella referidos: a) que las sociedades Constructora Interamericana, SA. (Consisa), Constructora [redacted], SRL. (Peralquez), y el Consorcio de Propietarios del Condominio Residencial [redacted] I incoaron una demanda en referimiento en levantamiento de anotaciones preventivas inscritas sobre los derechos de propiedad correspondientes a las unidades funcionales 101-124; 201-208; 301-308; 401-408; 501-508; 601-608; 701-708; 801-804 y M1-M33, todas edificadas sobre la parcela núm. [redacted]052, correspondientes al Condominio Residencial [redacted] I, ubicado en el Distrito Nacional, contra Shih-[redacted] y Hsiu-[redacted] Peng, anotaciones practicadas con motivo de una demanda en nulidad de deslinde, régimen de condominio y cancelación de certificados de títulos, en relación a los inmuebles identificados como: unidades funcionales 101-124; 201-208; 301-308; 401-408; 501-508; 601-608; 701-708; 801-804 y M1-M33, todas edificadas sobre la parcela núm. [redacted]052, correspondientes al Condominio Residencial [redacted] I, ubicado en el Distrito incoada por Shih-[redacted] y Hsiu-[redacted] Peng contra las sociedades Constructora Interamericana, SA. (Consisa), Constructora [redacted], SRL. (Peralquez), Consorcio de Propietarios del Condominio [redacted] I, [redacted] y [redacted]; b) que la indicada demanda en levantamiento de anotación fue decidida por la Octava Sala del

**Exp. núm.:** [redacted]4358
**Solicitud núm.:** 2025-R1030353
**Recurrente:** Constructora Interamericana, SA. (Consisa) y compartes
**Recurrido:** Shih-[redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante ordenanza núm. 1270-2025-0-00102 de fecha 12 de mayo de 2025, que rechazó la solicitud por no configurarse los presupuestos propios del referimiento para ordenar el levantamiento de la anotación de litis, al no evidenciar de manera manifiesta un abuso procesal ni error en su inscripción, justificando su mantenimiento para garantizar la publicidad registral mientras los procesos judiciales permanecieran pendientes; y c) que inconforme con esa decisión, las sociedades comerciales Constructora Interamericana, SA. (Consisa), Constructora [redacted], SRL. (Peralquez), y el Consorcio de Propietarios del Condominio [redacted] I, recurrieron en apelación, recurso que fue rechazado por el tribunal *a quo,* mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

26. En cuanto a los agravios denunciados, constatamos en las páginas 3 a 7de la sentencia impugnada, que la parte recurrente en apelación, ahora recurrente en casación, Constructora Interamericana, SA. (Consisa), Constructora [redacted], SRL. (Peralquez) y Consorcio de Propietarios del Condominio [redacted] I, concluyó ante el tribunal *a quo* con motivo a su recurso de apelación, entre otros puntos, solicitando los siguiente:

"PRIMERO: Declarar buena y valida, en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación en contra de la Ordenanza número 1270-2025-O00102. De fecha 12 de mayo 2025, dictada en la Octava Sala del Tribunal de Tierras de

jurisdicción Original del Distrito Nacional, en materia de referimiento, por resultar regular en la forma. SEGUNDO: EN CUANTO AL FONDO, ACOGER, el presente recurso de apelación, DISPONIENDO LA REVOCACIÓN, total de la ordenanza de fecha 12 de mayo 2025, dictada en la Octava Sala del Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Nacional, y actuando contrario imperio, DECIDIR lo siguiente: ORDENAR al Registro de Títulos del Distrito Nacional, levantar la anotación preventiva te Litis Sobre Derechos Registrados que afecta todas las resultantes del condominio [redacted] I, construido dentro de la p. posicional [redacted]52, inscrita mediante oficio número TJO-2024- 06943, a raíz de la demanda original en nulidad de deslinde contenida en el expediente número [redacted]4358, de la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente demanda, que afectó los siguientes inmuebles:…" (sic).

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

*1. Nos apodera la acción recursiva contra la ordenanza de fecha 12 de mayo de 2025, que contestó la acción en referimiento cuya pretensión plantea el levantamiento de anotación en los derechos registrados objetos de nuestro apoderamiento, incoada por Constructora Interamericana, S. A., representada por su presidente* [redacted]… 5. *Que las justificaciones dadas por el tribunal de origen para disponer como lo hizo son las siguiente: "Como se ha indicado anteriormente, la medida provisional solicitada busca impedir que se continúe con la venta de los apartamentos que conforman el condominio Residencial* [redacted] *I, hasta tanto se resuelva el fondo del proceso principal en cuanto a la reclamación de la parcela en cuestión. Aquí es oportuno recordar que, en materia de referimiento, no se trata de establecer o probar hechos de forma definitiva, sino de adoptar medidas urgentes basadas en la verosimilitud de los derechos invocados. En consecuencia, el juez de referimiento no puede prejuzgar sobre el fondo del litigio ni adoptar decisiones que*

*entren en contradicción con una contestación seria. Y para que proceda una medida como la solicitada, es imprescindible probar la existencia de una turbación manifiestamente ilícita o de una amenaza grave e inminente; En esos términos, ninguna de esas situaciones resulta de las pruebas aportadas por la parte demandante, las cuales se limitan esencialmente a dos contratos de venta de dos unidades funcionales del condominio objeto de litis, actos que ya fueron realizados. Por la existencia de la litis principal, se entiende que sobre las unidades funcionales del referido condominio se ha publicado en el registro complementario de cada una la existencia del proceso principal. Consecuentemente, la designación de un secuestrario judicial por parte del juez de los referimiento debe obedecer a criterios básicos de adecuación y oportunidad, de utilidad, y de gravedad o seriedad, siendo la utilidad el presupuesto más socorrido por la jurisprudencia ([redacted], La Jurisdicción de los Referimiento, de la teoría a la práctica, [Santo Domingo, Librería Juridica Internacional, 2015], págs. 159-160); También se requiere que se ordene un bloqueo registral provisional sobre la parcela núm. [redacted]52. Si bien los motivos antes invocados para rechazar la designación de un secuestrario se extienden para rechazar estas segundas conclusiones, es menester precisar que el bloqueo registral existe en esa parcela por efecto de la constitución del condominio hecho no controvertido en virtud del artículo 119 de la Resolución núm. 788- 2022, que establece el Reglamento General de Registro de Títulos. 19- En virtud de todo lo anterior, no se configuran las condiciones para acoger la presente demanda, lo que conduce al rechazo de esas conclusiones y de sus accesorios; Finalmente, la parte demandada ha solicitado en audiencia que se declare a los demandantes como litigantes temerarios, alegando que estos han incurrido en un uso abusivo de los mecanismos procesales puestos a su disposición, y se le condene al pago de una multa. Como causa de este pedimento, aportaron un conjunto de decisiones judiciales dictadas por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional correspondientes a los años 2022 y 2023, así como por la Quinta Sala del mismo tribunal del año 2024. Estas decisiones versan sobre paralización de construcción, la suspensión de ventas y promoción de ventas, y una demanda de nulidad de deslinde; Determinar la temeridad o mala fe de los demandantes en este caso depende de establecer si esta demanda en*

**Exp. núm.:** [redacted]4358
**Solicitud núm.:** 2025-R1030353
**Recurrente:** Constructora Interamericana, SA. (Consisa) y compartes
**Recurrido:** Shih-[redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

*referimiento, en combinación con los demás procesos judiciales según se han aportado sus decisiones, se caracteriza como una acción notoriamente infundada o como parte de una estrategia dirigida a causar daño a los demandados. Pero en algunas de esas decisiones, debemos señalar, aparece otro demandante ([redacted] Kot Wang) con otros abogados; Asimismo, la Corte de Casación dominicana ha juzgado que no basta que una demanda sea desestimada por mala fundamentación, sino que debe comprobarse que el demandante ha ejercido la acción con la malicia intencional de provocar a la contraparte un daño y sin dudas de que el demandante ha actuado con ilogicidad e irrazonabilidad (3." Sala, sentencia núm. 40, B. J. 1231); En virtud de lo anterior, y aun cuando existan precedentes de otras demandas en referimiento relacionadas con la construcción del condominio y decididas por otras salas en detrimento de los hoy demandantes, no existe indicio suficiente de temeridad procesal por el motivo explicado. En consecuencia, procede el rechazo de la solicitud de declaratoria de temeridad procesal y de la multa solicitada; y anexa la valoración de la conducción procesa. 6. Esto en conexión con lo dispuesto en el principio X de la Ley 108-05, que expresa "la presente ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera uso abusivo de derechos el que contraría los fines que la ley ha tenido en mira al reconocerlos, o al que exceda los límites impuestos por las leyes vigentes, la buena fe, la moral y las buenas costumbres."2 Quedando a la prudente apreciación del juzgador. 7. Que, luego de un análisis exhaustivo de los documentos que componen el expediente, fundamentalmente de la valoración jurídica de los medios probatorios para justificar o rechazar la eliminación de la anotación preventiva, que es el objeto de este referimiento en alzada, este colegiado procederá a estatuir. 8. La valoración realizada en el tribunal de origen y la realizada en esta alzada, somos de criterio coincidente esto así por lo antes expresado y que se consigna en el ordinal 5to. en materia de referimiento deben establecerse causales que permitan disponer en consecuencias, la urgencia, para evitar daño inminente, perjuicio o perturbación ilícita, en un mundo cambiante podría valorarse circunstancias que conduzcan a decidir de forma anticipada; pero no ha sido el caso. 9. Es por lo ya expuesto que esta alzada identificada con la respuesta dada en primer grado es*

*procederá a confirmar la misma, en cuanto a lo dispuesto al objeto del recurso y a las disposiciones respecto de las costas" (sic).*

28. Del estudio de los documentos aportados por la parte recurrente al expediente y de la ordenanza impugnada, a propósito del presente recurso de casación, se advierte que la actual parte recurrente impugnó ante el tribunal *a quo* la ordenanza núm. 1270-2025-0-0010 de fecha 12 de mayo de 2025 dictada por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, cuyo objeto, como expresáramos anteriormente, era el levantamiento de anotaciones preventivas sobre sus derechos en el Condominio Residencial [redacted] I, sustentado, en esencia, en que dichas anotaciones habían sido inscritas con motivo de una demanda en nulidad de deslinde, régimen de condominio y cancelación de certificados de títulos, la cual, según la parte ahora recurrente constituía una acción reincidente y temeraria que afectaba indebidamente las unidades funcionales del referido condominio y vulneraba sus derechos de propiedad.

29. La jurisprudencia pacífica de esta Tercera Sala sostiene que *la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza*[8].

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

**Exp. núm.:** [redacted]4358
**Solicitud núm.:** 2025-R1030353
**Recurrente:** Constructora Interamericana, SA. (Consisa) y compartes
**Recurrido:** Shih-[redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

30. De los motivos que sustentan la sentencia ahora impugnada, esta Tercera Sala ha podido comprobar, tal y como denuncia la parte recurrente, que el tribunal de alzada incurrió en la desnaturalización alegada, pues al momento de analizar y transcribir los fundamentos dados por el juez de primer grado en la ordenanza recurrida, se refirió a una ordenanza distinta (1270-2025-0-00164 de fecha 15 de julio de 2025), relacionada con la designación de un secuestrario judicial, desviándose así del objeto real del recurso que estaba apoderado, lo que implica un error en la valoración del caso.

31. Tal proceder evidencia que el tribunal de alzada desvió el marco de su apoderamiento, pues no otorgó al recurso de apelación el alcance inherente a su verdadero objeto, al fundamentar su decisión en la inexistencia de los presupuestos para la designación de un secuestro judicial, cuando en realidad estaba llamado a examinar una apelación contra una ordenanza que rechazó una solicitud de levantamiento de anotaciones preventivas, cuya revocación se procuraba para que se ordenara al Registro de Títulos correspondiente la cancelación de dichas anotaciones; incurriendo además en una motivación contradictoria al confirmar la sentencia apelada sin dar respuesta efectiva a los agravios planteados contra la ordenanza apelada ante él (1270-2025-0-00102 de fecha 12 de julio de 2025 ), razones por las cuales procede acoger el

medio de casación examinado y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios del recurso.

32. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 5º del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado a otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada a otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

33. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

## *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:

**Exp. núm.:** [redacted]4358
**Solicitud núm.:** 2025-R1030353
**Recurrente:** Constructora Interamericana, SA. (Consisa) y compartes
**Recurrido:** Shih-[redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

FALLA

**PRIMERO:** CASA la ordenanza núm. 0031-TST-2025-O-00013, de fecha 31 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras 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 Noreste.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas de 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.

*am*