REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0162

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Distrito Nacional, en fecha **31 de enero de 2025**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00251 de fecha 9 de mayo de 2024 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]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites de los recursos

1. El recurso de casación principal fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de junio de 2024, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación principal y el recurso de casación incidental fueron presentados por Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted], mediante memorial depositado en fecha 11 de julio de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en reivindicación de derechos y reparación de daños y perjuicios incoada por [redacted] contra las compañías Bienes Raíces Antillanos, SA., y Centro de Medicina Avanzada Dr. [redacted], C. por A., la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sentencia núm. 1270-2023-S-00172 de fecha 18 de septiembre de 2023, que acogió la excepción declinatoria de incompetencia de atribución que planteó la parte demandada y declinó el expediente a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00251 de fecha 9 de mayo de 2024, objeto de los presentes recursos de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** DECLARA regular, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted], por intermedio de su abogado, Lcdo. [redacted], en contra de la sentencia núm. 1270-2023-S-00172, de fecha 18 de septiembre de 2023, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, tal como se ha explicado en las motivaciones de esta sentencia. **SEGUNDO:** ANULA en todas sus partes la sentencia núm. 1270-2023-S-00172, de fecha 18 de septiembre de 2023, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos esgrimidos en el cuerpo de esta sentencia. Reteniendo competencia a favor de la jurisdicción Inmobiliaria. **TERCERO: E**n cuanto al fondo de la acción primigenia, RECHAZA en todas sus partes las conclusiones expuestas por el señor [redacted], representado por el Lcdo. [redacted], por los motivos esgrimidos en el cuerpo de esta sentencia.

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

CUARTO: ORDENA a la secretaría de este tribunal publicar y notificar esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **QUINTO:** Condena al señor [redacted] al pago de las costas con distracción y provecho de los Ledos. [redacted] y [redacted]. **SEXTO:** COMISIONA al ministerial [redacted], alguacil de estrados de este Tribunal Superior de Tierras, para la notificación de la presente sentencia a interés de cualquiera de las partes. **SEPTIMO:** Ordena la secretaría del tribunal el desglose de los documentos depositados por las partes en el presente expediente, previa presentación de credenciales" (sic).

III. Medios de casación

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

5. La parte recurrente principal y recurrida incidental invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Errónea interpretación la ley. **Tercer medio:** Falta de motivos" (sic).

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

b) en cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por Bienes Raíces Antillanos, SA., y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]

6. La parte recurrida principal y recurrente incidental invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación a la ley por falsa interpretación y aplicación del artículo 17 de la Ley 5038, al revocar la sentencia in voce no. 1270-2023-S-00172, de fecha 18 de septiembre de 2023, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional que acogió la excepción de incompetencia planteada por los recurridos principales y recurrentes incidentales. **Segundo medio:** Violación a la ley y errónea interpretación de los artículos 1622 y 2262 del Código Civil Dominicano, al no acoger el medio de inadmisión por prescripción relativo a la supuesta entrega de los 11.62 metros cuadrados reclamados por el recurrente principal" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

7. Esta sala es competente para conocer de los presentes recursos de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 recurso de casación principal interpuesto por [redacted]

a) incidente

En cuanto a la nulidad del recurso

8. La parte recurrida principal y recurrente incidental solicita en su memorial de defensa de manera principal que se declare la nulidad del acto de emplazamiento y del memorial de casación, al no identificar correctamente a la parte ahora recurrida y recurrente incidental, en violación al artículo 20 de la Ley núm. 2-23.

9. Como al anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

10. El examen del incidente propuesto pone de manifiesto que se fundamenta en que la parte recurrente indicó en su memorial de casación y en el acto de emplazamiento como demandada a la sociedad comercial Condominio Centro de Medicina Avanzada Dr. [redacted], C. por A.,

con RNC 1-01-79984-6, cuando el RNC de la demandada es 4-30-30888-9, correspondiendo el RNC -01-79984-6 al Centro de Medicina Avanzada Dr. [redacted], que no formó parte del proceso; por lo que considera que de manera deliberada la parte recurrente principal pretende confundir al tribunal identificando incorrectamente a la parte demandada, al incluir un RNC referente a una sociedad comercial que no ha sido parte del proceso, en violación al artículo 20 numeral 6 de la Ley de Casación, por lo que debe ser declarada la nulidad del acto de emplazamiento y del memorial de casación.

11. El art. 20 de la referida ley, que establece …*El emplazamiento ante la Corte de Casación deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente: … 6) La identificación de la parte recurrida y el lugar donde se notifica el acto. 7) El nombre de la persona a quien se entregue la copia del acto de emplazamiento. 8) Exhortación a comparecer hecha a la parte emplazada para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar del acto de emplazamiento, comparezca mediante el depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, de un memorial de defensa con constitución de abogado, que contenga sus medios de defensa y excepciones, así como recurso de casación incidental o alternativo.*

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

12. En esa tesitura, esta Tercera Sala comprueba que si bien el acto de emplazamiento núm. 1284-2024, de fecha 27 de junio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted] alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se describe dentro de su traslado como requerido al Condominio Centro de Medicina Avanzada, Dr. [redacted], C. Por A., con RNC 1-01-79984-6, depositando la parte recurrida el acta de inscripción de personas jurídicas en el Registro Nacional de Contribuyentes de fecha 16 de marzo de 2021, en la que se aprecia que la referida entidad tiene el RNC 4-30-30888-9, sin embargo, se aprecia además, que la referida irregularidad de forma no evidencia que haya materializado un agravio, en razón de que la actual correcurrida ha podido ejercer sus medios de defensa en tiempo hábil, de conformidad con el artículo 88 de la Ley núm. 2-23, anteriormente transcrito, situación que permite concluir la no comprobación del agravio, por lo que el referido incidente debe ser desestimado y proceder al examen del presente recurso.

VI. Sobre el interés casacional

13. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple 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.

14. 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*[1].

15. 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 materias. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes;*

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

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

16. Conviene destacar 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*[3].

17. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso, en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la

[2] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, de 31 de agosto 2023.
[3] Op. cit.

existencia o no de interés casacional transciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho, por lo que se procederá al examen del medio de forma individualizada.

En cuanto a los medios de casación por violación a reglas que generan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales (interés casacional presunto de conformidad con el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los jueces de esta Tercera Sala)

18. Para apuntalar su primer y tercer medios de casación, examinados de forma reunida por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega en sus puntos ponderables en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos y falta de motivos al confundir la medición exclusiva del propietario amparada en un certificado de título con el diseño arquitectónico, pues establece en su sentencia que la disposición de los metros se concretiza con la distribución dispuesta por el arquitecto; asimismo alega que el tribunal *a quo* incurrió en falta de motivos al fundamentar su sentencia en suposiciones sobre lo que pudo haber hecho el arquitecto en la distribución del área sin la existencia de un acto dispositivo

del titular del derecho, ni una sentencia ni orden de expropiación en que el titular de derecho compró 34.60 m² y al día de hoy posee 22.98 m², ocupando los hoy recurridos 11.62m² de sus derechos; en un último aspecto, expone la parte recurrente principal que el tribunal *a quo* incurrió en la falta de motivos, al no referirse a la devolución de los mantenimientos pagados, hecho contínuo del que no puede deducirse prescripción como equivocadamente hizo constar el tribunal *a quo*, pues a la fecha aún se le sigue cobrando el mantenimiento por un área de 34.60 m² y no con base en los 22.98 m² que es lo que posee el actual recurrente.

19. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que [redacted] apoderó al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional para conocer una litis en reivindicación de derechos y reclamación de daños y perjuicios contra las compañías Bienes Raíces Antillanos SA. y Centro de Medicina Avanzada Dr. [redacted] por A., dentro de la parcela núm. 86-B-2-Reformada-D, distrito catastral núm. 3, consultorio 306-A, construido en el Condominio

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Centro de Medicina Avanzada Dr. [redacted], fundamentada en que no obstante haber adquirido el referido inmueble con un área de 34.60 conforme constancia anotada en el certificado de título núm. [redacted], en la actualidad ocupa un área de 22.98 m² para una diferencia de 11.62m², por lo que solicita a los demandados la restitución de sus derechos y la reparación de los daños y perjuicios ocasionados; b) que el tribunal de primer grado apoderado dictó la sentencia núm. 1270-2023-S-00172 de fecha 18 de septiembre de 2023, la cual acogió una excepción declinatoria de incompetencia de atribución y declinó el expediente a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; c) que no conforme con la decisión, [redacted] interpuso recurso de apelación, siendo conocido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el cual luego de la instrucción del caso dictó la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00251 de fecha 9 de mayo de 2024, que acogió el recurso de apelación, anuló la sentencia de primer grado, avocándose al conocimiento del fondo de la litis y rechazó la acción primigenia en la forma que consta en la sentencia y que es objeto del presente recurso.

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

"**[21].** Que, la motivación principal de la parte recurrente para incoar el recurso de apelación es la revocación de la sentencia núm. 1270-2023-S-00172, de fecha 18 de septiembre de 2023, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, así como el restablecimiento de un área de 11.62 metros cuadrados. **[22].** Esta alzada pudo constatar la existencia de un informe de inspección privado de fecha 12 de junio de 2023, realizado por el agrimensor [redacted], aportado por el recurrente, sobre el consultorio 306-A, tercera planta, dentro del ámbito de la parcela núm. 86-B-2-REF-D, del Distrito Catastral 03, con una superficie de 34.60 metros cuadrados, en donde se especifica lo siguiente: "(...) a solicitud de mis requirentes me dirigí a la Av. Abraham Lincoln No. 953, entre las Av. [redacted] y [redacted] Ricard, donde se encuentra el Centro de Medicina Avanzada, Dr. [redacted], y una vez allí nos dirigimos a la tercera planta, consultorio 306-A, y procedimos a medir las dimensiones que ocupa dicho consultorio, y nos dio como resultado lo siguiente: la sala de espera con 7.90 m2, el área de consultorio con 12.86 m2, y el área de baño con 2.22 m2, para un total de 22.98m2, donde el derecho establece que son 34.60 m2, para una diferencia de 11.62 m2". **[23]**…**[24]** Verificando los estatutos del condominio Centro de Medicina Avanzada [redacted] en donde describe el inmueble de referencia de la siguiente forma: "Consultorio 306-A ubicado en la tercera planta con un área de construcción de treinta y cuatro punto sesenta metros cuadrados (34.60 ms2) localizado en el lado este del edificio, con medio (1-2) baño, el derecho al uso de un parqueo y la participación en las áreas

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

comunes. Este consultorio tiene acceso a la vía pública a través de las escaleras, los pasillos y elevadores de las áreas comunes". En dichos estatutos se demuestra que la totalidad del metraje que figura en la constancia anotada expedida a nombre del señor [redacted], se divide entre la oficina del mismo, el derecho al uso de un parqueo y las áreas que dan acceso a las vías públicas y áreas comunes, dejando entendido que la totalidad del metraje establecido en la constancia anotada antes mencionada no abarca únicamente el interior del consultorio núm. 306-A, sino que también abarca la proporción de áreas de acceso, es decir, el parqueo asignado y las áreas que conectan con la vía pública y áreas comunes. Quedando evidenciado la improcedencia de los reclamos objeto del presente conflicto. **[25]** propicio es señalar que la concretización de la titularidad del derecho, no se limita a la literatura del certificado de título que pone en manos de cada titular el Registrador de Títulos, en el cual simplemente constan los metros que les corresponden conforme el plano que les fuera suministrado, las características particulares consagradas en el reglamento y la descripción arquitectónica, en conjunto armónico, es que la definen. **[26]** La disposición de esos metros se concretiza con el análisis gráfico del diseño arquitectónico que sirve de base al condominio que se registra, por lo que, es de orden lógico suponer que el arquitecto pudo haber distribuido un área a favor de cualquier especialidad, disponiendo unidades funcionales compuestas por un cubículo, con el uso y disposición de un área común en la cual recibirían pacientes o colocarían secretarios, es como asunto de orden práctico, socialmente reconocido. Estas posibilidades solo se encuentran limitada, por lo justo y útil. **[27]** Al verificarse la titularidad reclamada, en razón de la disposición arquitectónica dentro de la escritura, en la cual él es titular y que ha sido inscrita o sometida al sistema de propiedad por pisos, esta alza tiene a bien rechazar el referido petitorio de

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la parte recurrente, así como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión" (sic).

21. La valoración de los medios reunidos permite comprobar que la parte recurrente realiza objeciones a las motivaciones presentadas por el tribunal *a quo* alegando que están basadas en suposiciones. No obstante, esta Tercera Sala advierte del presente análisis, que los criterios descritos en su contenido se sostienen en los propios estatutos del condominio que incluye dentro de los derechos, las áreas complementarias como serían el área de parqueo y de acceso. Esto implica, tal como lo estableció el tribunal *a quo* en su sentencia, que la totalidad de los derechos enunciados en la constancia respectiva no se limita únicamente al sector principal, sino que abarca la totalidad de los sectores accesorios o complementarios que lo integran.

22. En virtud de lo anterior, es imperativo señalar que es mediante los estatutos del condominio, así como de los planos mencionados, en los que se describe la distribución, división, dimensiones y ubicaciones de los sectores del inmueble clasificados como propios, comunes y complementarios. Estas disposiciones permiten establecer el conglomerado de los derechos que asisten a su titular.

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

23. En el presente caso, si bien la parte recurrente argumenta desnaturalización de los hechos respecto de la distribución y verificación del área que conforma sus derechos, por parte del tribunal, las situaciones arriba descritas evidencian, contrario a lo señalado por ella, que los jueces del fondo haciendo uso de su poder de apreciación establecieron mediante la documentación aportada: estatutos del condominio y planos del inmueble, los hechos de la causa y su alcance. Así, estos elementos constituyen, a la luz de los hechos debidamente comprobados, una valoración soberana por parte del juez que escapa del control de la casación; que en ese orden, se ha establecido jurisprudencialmente que, *la Suprema Corte de Justicia, en función de corte de casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas por ellos son contrarias o no a las plasmadas en los documentos depositados*[4].

24. Además, la jurisprudencia constante ha establecido que *los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas que se les someten, más aun cuando se trata de cuestiones de hecho… apreciación que escapa a la censura de la casación,*

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 42 de fecha 19 de marzo 2014, BJ. 1240, sent. núm. 7, 14 de junio 2004, BJ. 1147, pp. 122-138.

siempre y cuando hagan un correcto uso de su poder soberano de apreciación de los hechos sobre la base del razonamiento lógico sobre los acontecimientos acaecidos y de las pruebas aportadas, sin incurrir en desnaturalización[5]*;* situación que se verifica fue realizada por el tribunal *a quo,* sustentado en la documentación aportada a fin de comprobar la materialización o no de los vicios invocados mediante una motivación suficiente; que en ese sentido, al no advertir las alegadas vulneraciones y vicios invocados contra ella, procede desestimar los aspectos analizados, por los motivos antes señalados.

25. En cuanto al último aspecto más arriba citado, contrario a lo indicado por la parte recurrente, no se comprueba del contenido de la sentencia impugnada ni de los documentos suministrados para la valoración del presente recurso (la instancia introductiva de litis y el recurso de apelación) que haya requerido del tribunal *a quo* en sus conclusiones formales la devolución de las cuotas por concepto de mantenimiento; más [redacted] comprueba que solicitó una alegada indemnización por daños y perjuicios por causa del reclamo del metraje faltante en la jurisdicción y en la forma textual como se indica a continuación: …***Segundo:... 2)*** *En cuanto Al fondo, que sea acogida la presente Litis, sobre derecho registrado y Reclamación de Daños*

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 23, 11 de diciembre de 2013, BJ. 1237.

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

y Perjuicio, interpuesta por el reclamante el señor [redacted], *en contra Sociedad Comercial BIENES RAICES ANTILLANOS, SA., RNC No. 1-01-16974-5; y al CONDOMINIO CENTRO DE MEDICINA AVANZADA, DR. ABEL GONZÁLEZ C POR A., RNC No. 1-01-79984-6, y , en consecuencia, que se le condene a los reclamados a la devolución de los 11.62 m² faltantes, en favor y provecho del reclamante, más una indemnización de veinte millones de pesos con 00/100/ (RD$ 20,000.000.000) por los daños y perjuicios causados por los hoy reclamados igualmente en favor y provecho del reclamante*; por lo que estos alegatos corresponden a medios nuevos.

26. Al respecto, el artículo 17 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación establece que *los medios nuevos no son admisibles ante la Corte de Casación, pero pueden invocarse por primera vez, salvo legal contraria: 1) Los medios de puro derecho; 2) Los Medios nacidos de la sentencia; 3) Los medios que invoquen cuestiones constitucionales*, situaciones que no se identifican en el presente caso; asimismo, y siguiendo esa misma línea, la jurisprudencia ha expresado que *no se puede hacer valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio con un interés de*

orden público[5], por lo que el referido alegato planteado por el recurrente es un medio nuevo de conformidad y en consecuencia, inadmisible.

27. En un primer aspecto del segundo medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción de motivos al establecer por un lado "que solo se puede limitar el derecho de propiedad contenido en un certificado de título en virtud de un acto traslativo de propiedad o ejecución de sentencia", pero con su sentencia el tribunal *a quo* ha reducido el derecho de propiedad de 34.60 m² a 22.68 m², violando su derecho de propiedad en violación al artículo 51 de la Constitución, la tutela judicial efectiva y el debido proceso conforme con los artículos 68 y 69 de la Constitución, al no establecer por qué no aplicó la referida norma.

28. La jurisprudencia firme ha establecido que *para que el vicio de contradicción de motivos quede caracterizado es necesario que exista una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia; y, además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivación con otros argumentos, tomando*

como base las comprobaciones de hecho que figuran en la sentencia impugnada, de forma tal que se aniquilen entre sí y se produzca una carencia de motivos[6].

29. En ese orden y aunado con los criterios antes expresados en la presente sentencia, se comprueba que el tribunal *a quo* estableció como un hecho no controvertido que la parte recurrente adquirió mediante contrato de venta de fecha 11 de febrero de 2000 el consultorio identificado como 306-A ubicado en la tercera planta del condómino Centro de Medicina Avanzada Dr. [redacted] que tiene un área de 34.60 m² y que se encuentra amparado en la constancia anotada matrícula [redacted] a favor del ahora recurrente.

30. En ese sentido, los motivos que sustentan la sentencia están dirigidos a verificar la existencia o no de la materialización de la falta de metraje alegada por el ahora recurrente y que se encuentra fundamentada en el área que se indica en el certificado de título, estableciendo el tribunal *a quo* en su sentencia que para ello se requiere abarcar no solo la unidad o sector de uso exclusivo al que refiere el recurrente, sino las demás áreas que

[6] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 12, 12 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 155-169, sent. núm. 7, 18 de junio 2014, BJ. 1243, pp. 70-84; Primera Sala, sent. núm. 67, 14 de marzo 2012, BJ. 1216, pp. 670-675, Tercera Sala, sent. núm. 115, 24 de marzo 2021, BJ. 1324, pp- 5629-5654.

complementan el derecho registrado a favor del titular y en la forma que se establezca en los estatutos del condominio.

31. La argumentación expuesta permite inferir que el tribunal *a quo* no ha vulnerado el derecho de propiedad del actual recurrente, ni modificado su derecho inscrito ya que en efecto la alzada constató mediante los hechos presentados ante ella que no se demostró la disminución de su derecho, tal y como se detalla en la sentencia impugnada, valorando además esta Sala que el levantamiento realizado por la parte ahora recurrente y que consta en la sentencia impugnada corresponde exclusivamente al área del consultorio, no así al el área de parqueo que le corresponde y del área de uso participativo descrito en el estatuto, a fin de definir si real y efectivamente se ha conculcado sus derechos registrados. Esto resulta fundamental para determinar los hechos invocados y en tal sentido, el tribunal *a quo* no requería de explicaciones adicionales ya que no se comprobó la violación al derecho de propiedad como alega el actual recurrente en el medio que se examina. Por tanto, esta sala no evidencia la contradicción alegada ni con ella la comprobación de la conculcación a sus derechos fundamentales más arriba señalados, por lo que se procede a desestimar el medio analizado.

b) En relación con los demás aspectos de su segundo medio de casación sobre los cuales el recurrente tenía que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza.

32. En otro aspecto de su segundo medio de casación, la parte recurrente principal expone en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea interpretación de la ley, al principio IV sobre la imprescriptibilidad y garantía del derecho registrado, los artículos 100 y 104 de la Ley núm. 108-05, relativos al registro de derechos en el condominio y el artículo 19 párrafos I y II del Reglamento General de Registro de Títulos, que establece que el derecho registrado es constitutivo y convalidante, al mencionar la norma, pero sin indicar cómo la ha aplicado al caso.

33. En el presente caso, tras la debida ponderación de los aspectos del medio de casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues del examen de su desarrollo se advierte que la parte recurrente se limitó a exponer la casación de la sentencia impugnada fundamentado en una alegada errónea interpretación a la ley, al principio IV sobre la imprescriptibilidad y garantía del derecho

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

registrado, los artículos 100 y 104 de la Ley núm. 108-05, relativos al registro de derechos en el condominio y el artículo 19 párrafos I y II del Reglamento General de Registro de Títulos prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 para el acceso al recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno en cuál de las tres (3) causales previstas respecto de ese instituto apoya su medio de casación, esto es sin justificar la necesidad imperante de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria. Por lo que al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declaran inadmisibles los aspectos del medio examinado por falta de interés casacional objetivo.

34. Es importante señalar además, que la parte recurrente principal solicitó en sus conclusiones que esta Tercera Sala proceda en aplicación al artículo 38 de la Ley núm. 2-23 a revocar la sentencia impugnada y decidir sobre el fondo de la contestación original mediante fallo directo.

35. De conformidad con el artículo 38 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación si la corte de casación casare la decisión en cuanto al fondo del

asunto y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere sobre el material de hecho fijado por el fallo recurrido y la prueba documental incorporada en aquel juicio, procediendo a reemplazar los fundamentos jurídicos erróneos por los que estimare correctos.

36. En el caso que nos ocupa, dada la solución jurídica que origina el rechazo de su recurso de casación, no ha lugar a dictar fallo directo respecto del presente recurso de casación, valiendo decisión sin necesidad de hacerla constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

VII. Sobre el recurso de casación incidental interpuesto por Bienes Raíces Antillanos, SA., y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]

a) en cuanto al interés casacional

37. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación cumple 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]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

38. A partir de lo anteriormente expuesto, 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*[7]

39. En ese tenor, el artículo 10, de la Ley núm. 2-23, sobre recurso de casación, prevé los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación, indicando contra: *1) Las decisiones definitivas sobre el fondo, dictadas en única o en última instancia, en ocasión de las siguientes materias o asuntos: 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. 2) Las decisiones interlocutorias o definitivas sobre incidentes, dictadas en el curso de los procesos señalados en el numeral anterior, solo serán recurribles en casación de manera independiente si han puesto fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento. En caso contrario, deberán ser recurridas en casación conjuntamente con la decisión que decida el todo de lo*

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

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

principal. 3) En adición a lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo, las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional, el cual se determina cuando: a) En la sentencia se haya resuelto en oposición a la doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación. b) En la sentencia se resuelva acerca de puntos y cuestiones sobre las cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre salas de la Corte de Casación. c) Las sentencias que apliquen normas jurídicas sobre las cuales no exista doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación, y esta última justifique la trascendencia de iniciar a crear tal doctrina.

40. 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[8].

41. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso, en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional transciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho, por lo que se procederá al examen del medio de forma individualizada.

42. En ese tenor, esta Tercera Sala ha podido verificar que la parte recurrente fundamenta su recurso de casación en violación a la ley, falsa interpretación y aplicación del artículo 17 de la Ley núm. 5038-55, al revocar la sentencia *in voce* núm. 1270-2323-S-00172 de fecha 18 de septiembre de 2023, dictada por

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. scj-ps-23-01912, de 31 de agosto 2023.

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional que acogió una excepción declinatoria de incompetencia; violación a la ley y errónea interpretación de los artículos 1622 y 2262 del Código Civil, al no acoger el medio de inadmisión relativo a la supuesta devolución de los 11.62 metros cuadrados planteado por el recurrente principal.

43. En el presente caso, tras la debida ponderación de los medios de casación descritos, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues del examen de su desarrollo se advierte que la parte recurrente se limitó a exponer la casación de la sentencia impugnada fundamentado en una alegada violación a la ley y su errada interpretación y aplicación, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 para el acceso al recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno en cuál de las tres (3) causales previstas respecto de ese instituto apoya su medio de casación, esto es sin justificar la necesidad imperante de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y

cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria. Por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declaran inadmisibles los medios examinados por falta de interés casacional objetivo.

44. Es importante señalar, además, que la parte recurrida principal y recurrente incidental solicitó en sus conclusiones que esta Tercera Sala proceda en aplicación al artículo 38 de la Ley núm. 2-23, a revocar la sentencia impugnada y decidir sobre el fondo de la contestación original mediante fallo directo.

45. De conformidad con el artículo 38 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación si la corte de casación casare la decisión en cuanto al fondo del asunto y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere sobre el material de hecho fijado por el fallo recurrido y la prueba documental incorporada en aquel juicio, procediendo a reemplazar los fundamentos jurídicos erróneos por los que estimare correctos.

46. En el caso que nos ocupa, dada la solución jurídica que origina el rechazo de su recurso de casación, no ha lugar a dictar fallo directo respecto al

presente recurso de casación, valiendo decisión sin necesidad de hacerla constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

47. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

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 principal interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00251 de fecha 9 de mayo del año 2024 dictada por el Tribunal Superior de

Exp. núm.: [redacted]1354
Solicitud núm.: 2024-R0318114
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: Bienes Raíces Antillanos, SA. y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: RECHAZA el recurso de casación incidental interpuesto por Bienes Raíces Antillanos, SA., y Condominio Centro de Medicina Dr. [redacted], contra la sentencia descrita en el ordinal anterior.

TERCERO: COMPENSA las costas de procedimiento.

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

[redacted], secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.