REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-01685
Solicitud núm.: 2025-R1075294
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0587

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 **31 de marzo de 2026**, años 183° 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 sentencia núm. 202500906 de fecha 28 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-22-01685
Solicitud núm.: 2025-R1075294
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 8 de octubre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 17 de octubre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. El magistrado [redacted], no firma la presente decisión, por no haber participado en su deliberación.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados por violación a la Ley núm. 5038 sobre Régimen de Condómino, en relación con la unidad funcional A-2, del condominio residencial [redacted], provincia Santiago, incoada por [redacted] contra [redacted], la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito

Exp. núm.: 0495-22-01685
Solicitud núm.: 2025-R1075294
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 20230555 de fecha 4 de septiembre de 2023, que rechazó la demanda.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202500906 de fecha 28 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 del mes de enero del año 2024, interpuesto por el señor [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lic. [redacted], en consecuencia: **SEGUNDO**: CONFIRMA, la sentencia número 20230555, de fecha 04 del mes de septiembre del año 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala II, en ocasión de la litis sobre derechos registrados que envuelve el inmueble identificado con la Designación Catastral Posicional núm. [redacted]02: A-2, del condominio Residencial [redacted], del municipio y provincia de Santiago. **TERCERO:** CONDENA, a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho del licenciado [redacted], quien afirma haberlas avanzado. **CUARTO:** ORDENA, notificar esta sentenciamediante un ministerial de la jurisdicción inmobiliaria a todas las partes involucradas, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y al Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Santiago" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta de motivos. **Segundo medio:** Error

en la violación y alcance de las pruebas. Desnaturalización de los hechos de la causa, falta de ponderación de pruebas, falta de base legal" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

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.

V. Incidente

En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

8. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita que se declare inadmisible el presente recurso de casación por ser improcedente y mal fundado.

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

10. En ese sentido, es preciso establecer que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *pretender la inadmisibilidad de un recurso por ser "improcedente, mal fundado y carente de base legal" constituye un*

asunto de fondo y no un medio de inadmisión[1]*;* motivos por los cuales se desestima el medio de inadmisión propuesto.

VI. Sobre el interés casacional

11. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si este 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, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

12. 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*[2].

13. 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*

[1] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 1, 4 de diciembre 2013, BJ. 1237
[2] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.

Exp. núm.: 0495-22-01685
Solicitud núm.: 2025-R1075294
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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[3].

14. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de 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*[4].

15. 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 las relativas a la omisión*

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: 0495-22-01685
Solicitud núm.: 2025-R1075294
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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[5].

16. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia vicios cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer y segundo medios de casación falta de motivos, error en la valoración y alcance de las pruebas, desnaturalización de los hechos de la causa, falta de ponderación de las pruebas y falta de base legal; de ahí que al tratarse de medios apoyados en la noción de infracciones procesales estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario acudir al denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

17. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción debido a que para rechazar la

[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

litis primigenia tomó las motivaciones del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original las cuales se apoyaron en que las pruebas aportadas no eran fidedignas ni fehacientes ya que figuraban en fotocopias, sin embargo, en el apartado 12 de su decisión realiza una valoración de esas mismas pruebas, lo cual refleja una verdadera y real incompatibilidad entre las pruebas aportadas, las motivaciones y el dispositivo; que el tribunal de primer grado rechazó la litis argumentando que las pruebas se encontraban depositadas en fotocopia, lo cual es falso, ya que la parte demandante en sustento de sus pretensiones depositó todos los documentos originales, por lo que se evidencia una errónea valoración de las pruebas; que la sentencia impugnada también incurre en falta de motivos debido a que no establece los argumentos específicos para confirmar el fallo dictado por el tribunal de primer grado.

18. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella mencionados: a) que [redacted] incoó contra [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos Veras Jorge, una litis sobre derechos registrados por violación a la Ley núm. 5038 sobre Régimen de Condómino, alegando que la parte demandada colocó hierros y cerró por completo el área de la escalera de emergencia del segundo nivel del edificio,

lo cual le impedía acceder al área destinada para tendedero que era de su uso exclusivo, siendo este el único acceso que existía para esa área; b) que la demanda fue rechazada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, mediante la sentencia núm. 20230555 de fecha 4 de septiembre de 2023, sustentando su decisión en esencia, en que la parte demandante en apoyo de sus pretensiones depositó simples fotocopias de documentos, las cuales no resultaban fehacientes ni fidedignas para poder comprobar los hechos alegados; c) que esa decisión fue recurrida en apelación por [redacted], quien en apoyo de su recurso argumentó en síntesis, que el tribunal de primer grado hizo una errónea y pésima apreciación de los hechos y documentos, lo que le impidió hacer una adecuada aplicación del derecho ya que si bien los jueces gozan de un poder soberanos en la apreciación de las pruebas, ello debe descansar en hechos concordantes y lógicos, pues, de lo contario se incurre en violación de la ley, tal y como ocurrió en este caso; mientras que de su lado la parte recurrida solicitó el rechazo del recurso por improcedente mal fundado y carente de base legal; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

Exp. núm.: 0495-22-01685
Solicitud núm.: 2025-R1075294
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"11. El punto controvertido en el presente caso es el hecho de que, l aparte demandante alega que, donde se encuentra la estructura de hierro en el segundo nivel abarca la escalera de emergencia por medio de la cual puede acceder al área de tendedero se encuentra en la azotea, cuarto nivel. Sin embargo, las mismas fotografías aportadas por dicha parte evidencian que no existe tal escalera, ya que, si bien es cierto que fue contemplada en la constitución de condominio, así como en los planos correspondientes, la misma nunca se construyó, por lo que, no existe actualmente. 12. En ese sentido, este tribunal comparte las razones del juez a-quo, toda vez que los alegatos de la parte recurrente han quedado desprovistos de sustento probatorio, no pudiendo establecerse la veracidad de los agravios invocados; por lo que se determina que el Juez de Jurisdicción Original hizo una correcta apreciación de los hechos y una adecuada aplicación del derecho. En esas atenciones, procede rechazar el recurso de apelación y confirmar la decisión apelada en todas sus partes, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente decisión" (sic).

20. En cuanto a la alegada contradicción consistente en que el tribunal *a quo* de un lado, tomó las motivaciones del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que rechazaron la litis por las pruebas figurar en fotocopias simples y, por otro lado, hizo una valoración de esas mismas pruebas, es preciso indicar que contrario a lo alegado por la parte recurrente, del análisis de la sentencia impugnada no se advierte que en modo alguno la alzada haya asumido o adoptado los motivos utilizados por el tribunal de primer grado en apoyo de su decisión, puesto que la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia ha indicado que *el solo hecho de que el tribunal de segundo grado haya confirmado la decisión del tribunal de primer grado en modo*

alguno supone una adopción de sus motivos, en tanto que para ser así es indispensable que la jurisdicción de apelación haya establecido que hace suyos los argumentos que soportan el fallo adoptado en primer grado[6]*;* condición que no se constata haya ocurrido en el presente caso, en tanto que el tribunal *a quo* solo se limitó a indicar que compartía las razones del tribunal de primer grado consistentes en que los alegatos de la actual parte recurrente, entonces parte recurrente en apelación, estaban desprovistos de sustento probatorio; sin embargo, dicha conclusión se apoyó en motivos propios y distintos a los de primer grado, tal y como se verifica en la transcripción antes realizada, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

21. En cuanto al aspecto relativo a que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original se equivocó al rechazar la demanda primigenia por alegadamente las pruebas de la parte demandante figurar en fotocopias, cuando la realidad era que se depositaron en originales, es importante recordar que ha sido jurisprudencia [redacted] corte que *las violaciones a la ley que se aleguen en casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no contra otra; de ahí que las irregularidades cometidas por el Juez de*

[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-2296, 29 de noviembre 2024, BJ. 1368

primer grado no pueden invocarse como medio de casación[7]*;* situación que se verifica se manifiesta en el presente caso ya que los vicios denunciados por la parte recurrente se refieren específicamente a los motivos utilizados por el tribunal de primer grado en apoyo de su decisión y los cuales, como se ha dicho, no fueron asumidos por el tribunal *a quo,* motivos por los cuales se declara inadmisible este aspecto de los medios reunidos.

22. En cuanto al aspecto consistente en que el tribunal *a quo* no estableció motivos específicos para confirmar el fallo dictado en primer grado, del análisis íntegro de la sentencia impugnada se advierte que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la alzada en apoyo de su decisión consignó de manera clara y precisa que las pretensiones de la parte demandante se apoyaban en que alegadamente la parte demandada había construido en el segundo nivel del edificio una estructura de hierro que abarcaba la escalera de emergencia y que, por tanto, se le imposibilitaba acceder al área de tendedero ubicada en la azotea ya que era la única vía de acceso; sin embargo, al analizar las pruebas depositadas por la parte demandante, entre ellas varias fotografías, se verificaba que no existía tal escalera; que si bien esta fue contemplada en la constitución del condominio, así como en los planos correspondientes, nunca fue construida, por lo que no existía en la

[7] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 4, 8 de septiembre 2010, BJ. 1198; Tercera Sala, SCJ-TS-22-0485, 31 de mayo 2022; BJ. 1338

actualidad y, por ende, los alegatos de la parte demandante -entonces recurrente en apelación y actual recurrente en casación- quedaban desprovistos de sustento probatorio al no poder establecerse la veracidad de los agravios invocados.

23. De conformidad con lo antes expuesto esta corte de casación estima que los jueces de la alzada dictaron una sentencia sustentada en argumentos suficientes, lógicos y coherentes que justifican su dispositivo, dando respuesta de manera correcta a las pretensiones que valoró y respecto de las cuales no ha sido detectada la existencia de un déficit motivacional como erróneamente así lo denuncia la parte recurrente, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

24. 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 las partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones; lo que aplica en la especie.

VII. 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

Exp. núm.: 0495-22-01685
Solicitud núm.: 2025-R1075294
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 sentencia núm. 202500906, de fecha 28 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico y Francisco Antonio Ortega Polanco.

[redacted], secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.

Ber