REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]2929
Solicitud núm.: 2025-R0801796
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0651

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de marzo 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 [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00574 de fecha 20 de noviembre 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]2929
Solicitud núm.: 2025-R0801796
Recurrente: [redacted] y [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 1 de agosto de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. [redacted] y los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], [redacted], Ludovina [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y Esmalin [redacted], mediante memorial depositado en fecha 14 de agosto de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Dr. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en desmantelamiento de construcción en área común de condominio, en relación con la parcela núm. 98-C-1-B-1-REF-B, Distrito Catastral núm. 17, Distrito Nacional, incoada por [redacted], [redacted], Ludovina [redacted], [redacted],

Exp. núm.: [redacted]2929
Solicitud núm.: 2025-R0801796
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted] y Esmalin [redacted] contra [redacted] y [redacted], la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0315-2023-S-00129 de fecha 6 de octubre de 2023, que rechazó la litis.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], [redacted], Ludovina [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y Esmalin [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00574 de fecha 20 de noviembre de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA regular, en cuanto ,a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores [redacted], Jeannette: Espinal, Ludovina [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y Esmalin [redacted], por intermedio de su abogado, [redacted], en contra de la sentencia núm. 03I5-2023-S-00129, de fecha 06 de octubre del año 2023, dictada, por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, tal como, se ha explicado en las motivaciones de esta sentencia. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, ACOGE la referida acción recursiva, y, en consecuencia, REVOCA en todas sus partes la sentencia núm. 0315-2023-S-00129, de fecha 06 de octubre del año 2023, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las razones expuestas. **TERCERO**: ORDENA, la suspensión de actividades de comercio

Exp. núm.: [redacted]2929
Solicitud núm.: 2025-R0801796
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

y el desmantelamiento de la construcción ilegal en el área del Condominio Miami, autorizamos el auxilio del [redacted], a los fines de proveer de la fuerza pública, de ser útil. **CUARTO:** CONDENA a los señores [redacted] y [redacted], al pago de las costas con distracción y provecho a favor de la parte ganancioso y del [redacted], quien hizo afirmación de haberlas avanzado en parte. **QUINTO:** ORDENA a la secretaria de este tribunal publicar y notificar ésta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 132 párrafo cuatro del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. Y el desglose del presente expedienté en favor de los depositantes, después de haber aportado los documentos que prueben su identidad. **SEXTO:** ORDENA que la presenté sentencia sea notificada por un alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria, a cargo de las parles con interés" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación del artículo 1315 del [redacted]. **Segundo medio:** Contradicción de motivos" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

6. 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

Exp. núm.: [redacted]2929
Solicitud núm.: 2025-R0801796
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

V. Sobre el interés casacional

7. Previo al examen del medio que sustenta 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 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

8. 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].

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

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[2].

10. 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].

11. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su

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

rechazo, en vista de que el examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no del interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho

12. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación, en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que originan un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su segundo contradicción de motivos; mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que generan un interés casacional objetivo al argumentar en el primer medio violación al artículo 1315 del Código Civil.

VI. Sobre el recurso de casación

a) 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

13. En su segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que el tribunal *a quo* aun cuando manifiesta en la página 7, acápite 5 de la sentencia impugnada que no encontró evidencia de que el comercio denominado mesa o caseta para la venta de empanadas, se encontraba en el área verde del condominio, procedió a revocar la decisión emanada por el

tribunal de primer grado, contradiciendo esa decisión con argumentos completamente vacíos e incongruentes.

14. Continúa arguyendo, que al juez se le impone motivar sus sentencias, lo cual le da un carácter de orden público. Que la jurisprudencia constante, estipula que la contradicción de motivos equivale a la falta de motivos, lo cual constituye una causa para la apertura del recurso de casación.

15. Ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *la contradicción de motivos puede existir tanto entre los razonamientos justificativos de la decisión como entre estos y el dispositivo de dicho acto jurisdiccional. Para que se justifique la casación por incurrirse en el vicio de contradicción de motivos, es necesario que la motivación haga inconciliables los fundamentos en que descansa la decisión adoptada por el juez*[4].

16. En el contexto anterior, no puede retenerse como vicio contra la sentencia impugnada una contradicción de motivos por el hecho de haber revocado la decisión del juez de primer grado, pues la facultad del Tribunal Superior de Tierras, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, es examinar todas las cuestiones de hechos que estuvo apoderado el tribunal de primer grado, pudiendo confirmar, revocar o anular la sentencia apelada; en esas atenciones, procede declarar inadmisible el

[4] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 10, 16 de septiembre 2015, BJ, 1258

medio examinado.

b) En relación con los demás medios 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

17. Apunta la parte recurrente en su primer medio de casación, lo que se transcribe a continuación:

"9-CONSIDERANDO: El Art. 1315 del [redacted]ivil dice: "el que reclama la ejecución de una obligación, debe probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación." Es el texto en el cual se apoya el adagio: actori incumbit onus probandi: excipiendo reus fit actor. Todo aquel que intenta una acción de justicia o excepciona la que se dirige en su contra, debe probar los hechos en que fundamenta su acción o su excepción. En el caso de la especie la parte demandante, ahora recurrida en casación, se ha limitado a depositar su juego de fotografías de donde se visualiza un edificio y una parte lateral del mismo, y presumimos, aunque no lo hemos visto, una copia del régimen de condominio. La parte demandada, ahora recurrente en casación, deposito una certificación de no objeción, dada por la Dirección General de Servicios públicos departamento de mercado del Ayuntamiento Santo Domingo Norte, de fecha 17-1-2023 en el cual manifiesta su no objeción para permiso de operación de mercado ambulante al comercio de venta de empanadas en una mesa de su propiedad, ubicada en la Av. [redacted], próximo a la bodega de Hermanos Lara, [redacted], Municipio Santo Domingo Norte l0-CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto que estamos ante la presencia del texto legal del art. 1315 del [redacted]., la pruebas depositadas y argumentadas por la parte demandante, ahora recurrida en casación, no son suficientes para que un Tribunal pueda

valorarlas en su máximo valor, pues eso sería contrario al derecho, tal y como ha hecho la parte de apelación del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central su sentencia No.0031-TST-2024-S-00-574 de fecha 20-11-2024. 11-CONSIDERANDO: Pero aún más, según se desprende de la certificación emitida por la oficina del registro inmobiliario en este proceso, el Consorcio de propietarios del condominio, no figura como parte del proceso, ver Oficio no-[redacted]5 de fecha 8-3-2023; tampoco figura en el expediente que conforma la presente litis de supuestos derechos registrados, una certificación de la junta de vecinos que unifique a todas las personas que residen en esa área donde se encuentra el edificio en cuestión; de ahí que la prueba producida por la parte demandante no es suficiente para demostrar la supuesta ocupación y el uso ilegal del área verdes y comunes, tal y como alegan los demandante 12-CONSIDERANDO: Que nuestra constitución en su art.69, habla de la tutela judicial efectiva y el debido proceso, y dice así: Toda persona, en el ejercicio de derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, con respeto de debido proceso que estará conformado por las garantías mínimas que se establecen en la constitución: 1-El derecho a una justicia accesible, oportuna y gratuita. 2-El derecho a ser oída dentro en un plazo razonable y por una jurisdicción competente, independiente e imparcial, establecida con anterioridad por la ley. 3-El derecho a que se presuma su inocencia y a ser tratada como tal, mientras no se haya declarado su culpabilidad por sentencia irrevocable. 8-Es nula toda prueba obtenida en violación a la ley. 9-Toda sentencia puede ser recurrida de conformidad con la ley. El tribuía superior no podrá agravar la sanción impuesta cuando solo la persona condenada recurre la sentencia. 10-Las normas del debido proceso se aplicarán a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas" (sic).

18. Mediante la fundamentación de los medios de casación se exponen los motivos o argumentos de derecho, orientados a demostrar que la sentencia

impugnada contiene violaciones que justifican la censura casacional, por lo que, atendiendo a su importancia, la correcta enunciación y sustentación de los medios constituye una formalidad sustancial requerida para su admisión.

19. De la transcripción del primer medio de casación propuesto por la parte recurrente se desprende que esta se limitó a transcribir las disposiciones de los artículos 1315 del Código Civil, expresando cuestiones de hechos de las partes en litis y de la instrucción del proceso, sin indicar cuáles son las violaciones en la que incurrió el tribunal *a quo* ni los agravios sufridos con la sentencia impugnada. En el tenor de lo anterior, el examen de este medio pone de manifiesto que no contienen una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no haber articulado un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho.

20. Ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte o no la violación denunciada, razón por la cual es indispensable que el recurrente explique mediante una exposición clara, precisa y*

coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado[5]; que, al no cumplir la parte recurrente con estas formalidades en los argumentos examinados, procede declararlos inadmisibles.

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

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 jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00574 de fecha 20 de noviembre de 2024 dictada por el Tribunal

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320

Exp. núm.: [redacted]2929
Solicitud núm.: 2025-R0801796
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. [redacted], abogado de la parte recurrida, quien afirma avanzarlas en su mayor parte.

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.

da