REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

SCJ-TS-26-1250

[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 A[redacted], Rafael Vásquez Goico, [redacted] 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 **30 de junio 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 la sociedad comercial Constructora Hidalgo, SA., contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00516 de fecha 5 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 4 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de la sociedad comercial Constructora Hidalgo, SA., representada por [redacted].

2. En este recurso de casación figura como parte recurrida el condominio Residencial Cohisa XXV, [redacted] y [redacted], los cuales quienes no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en solicitud de localización y establecimiento de servidumbre de paso, en relación con la parcela núm. 148-resto, Distrito Catastral núm. 2, Distrito Nacional, incoada por la Constructora Hidalgo, SA., contra el condominio Residencial Cohisa

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

XXV y la Dirección de Bienes Nacionales, la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0311-2024-S-00065 de fecha 20 de mayo de 2024, la cual rechazó la litis.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por Constructora Hidalgo, SA., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00516, de fecha 5 de noviembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación incoado interpuesto en fecha 15 de marzo del año 2024, por la Constructora Hidalgo, S.A., representada por su presidente, el señor [redacted], por conducto de su abogado apoderado el Lcdo. [redacted], en contra de la sentencia núm. 1270-2024-S-00035, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 14 de febrero de 2024, con motivo de la Litis sobre derecho registrado, en solicitud de localización y establecimiento de servidumbre, relativa al inmueble identificado como parcela núm. 148-resto, distrito catastral núm. 02, Distrito Nacional, por haber sido realizado de conformidad con los cánones procesales establecidos en la ley especial que rige la materia. **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso interpuesto precedentemente descrito, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia núm. 1270 2024-S-00035, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 14 de febrero de 2024, por los motivos expuestos. **TERCERO:** CONDENAR a la recurrente al pago de las costas del procedimiento, y ordenar su distracción en favor del Lcdo. [redacted], representante de la parte recurrida, por los motivos dados.

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

CUARTO: ORDENA a la secretaría de este tribunal notificar esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el párrafo IV del artículo 132 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada" (sic).

III. *Medios de casación*

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al artículo 9 de la ley 5038 sobre condominio y 39 de la ley 834 del Código de Procedimiento Civil. Jurisprudencia SCJ-PS-2018-0106 y precedente vinculante del TC-0209-13. **Segundo medio**: Violación al artículo 51 de la Constitución de la República, de los artículos 682, 683 y 701 del Código Civil Dominicano, desnaturalización de los hechos y falta de base legal, violación a la jurisprudencia SCJ-TS-1998-0037 del 16 de diciembre de 1998, no. 37, BJ no. 1057. **Tercer medio:** Omisión de estatuir sobre pedimento de violación del derecho de tránsito artículo 46 y 69.2 de la Constitución de la Republica Dominicana" (sic).

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

6. 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 recurrida condominio Residencial Cohisa XXV, [redacted] *y*

7. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida, 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 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.

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

8. Es preciso destacar que aun cuando en el presente recurso de casación fue emplazado como parte correcurrida [redacted], del análisis de la sentencia impugnada no se constata que esas personas hayan participado en los procesos de fondo ya sea como partes demandantes, demandadas, recurrentes, recurridas o intervinientes, sino que, conforme se verifica, estos solo actuaron en representación del condominio Residencial Cohisa XXV, por lo que, como consecuencia de ello, no se tratan de partes que resultaran beneficiadas o afectadas con la decisión ahora recurrida en casación.

9. En ese tenor, es preciso destacar que en nuestro ordenamiento jurídico existe la figura de la exclusión que consiste en la desvinculación de una parte de un determinado proceso ya sea por su probada falta de interés en él o no guardar ningún tipo de relación directa o indirecta con las partes envueltas y el objeto juzgado. Sobre esta figura, el Tribunal Constitucional ha establecido

que *la exclusión es un medio de defensa que… puede emplear la parte accionada o que haya sido llamada a defenderse con el fin de desvincularse del proceso y evitar la oponibilidad de la decisión a intervenir, siempre que exista una pluralidad de accionados o recurridos*[2].

10. En la especie, de conformidad con la información contenida en el fallo recurrido, solo la razón social Constructora Hidalgo, SA., el condominio Residencial Cohisa XXV y la Dirección General de Bienes Nacionales, figuraron como partes en los procesos de fondo juzgados tanto en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original como en el tribunal *a quo*, siendo la Dirección General de Bienes Nacionales excluida del proceso por el tribunal *a quo.* En ese tenor, esta corte de casación no ha podido determinar en modo alguno una participación de las referidas partes correcurrida [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; de ahí que al no haber

[2] TC/0258/23, 18 de mayo 2023.

sido beneficiarias ni perjudicadas de la decisión impugnada, procede ordenar su exclusión del presente recurso de casación sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

11. En cuanto a la parte correcurrida condominio Residencial Cohisa XXV, reposa en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación el original del acto núm. 1426/2025 de fecha 5 de diciembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo, consignando que realizó el siguiente traslado: a la calle Vasco de Balboa núm. 23 del sector Costa Caribe, Santo Domingo, Distrito Nacional, lugar que, conforme lo verificado, coincide con el domicilio indicado en la sentencia impugnada para el referido condominio. Que una vez allí, el ministerial indicó haber hablado con [redacted], quien dijo ser presidente de la Junta de Vecinos, quien recibió el acto en la referida calidad.

12. En vista de que hasta el momento la citada parte correcurrida no ha cumplido con las exigencias que la referida ley de casación coloca a su cargo, procede declararla en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

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*[3].

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 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*

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

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

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[4].

16. 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*[5].

17. Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter*

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

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[6].

18. 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 rechazo, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de 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.

19. 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 causa un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en aspectos de su segundo y tercer medios de casación desnaturalización de los hechos, falta de base legal y omisión de estatuir; que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que genera un

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

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

interés casacional objetivo al argumentar en su primer y parte del segundo medios violación a los artículos 9 de la Ley 5038 sobre Condominio, 39 de la Ley 834 del 15 de julio 1978, 51 de la Constitución de la República, 682, 683, 701 del Código Civil Dominicano, y violación a la jurisprudencia y criterios vinculantes

VII: Sobre el recurso de Casación

a) en cuanto a los medios de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales

20. Para apuntalar algunos aspectos de su segundo medio de casación, la parte recurrente sostiene, en esencia, lo siguiente, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los informes técnicos depositados en el proceso, incluyendo el emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales (DNMC), al afirmar que existían otras vías de acceso con mayor idoneidad y menor afectación para establecer la servidumbre de paso, cuando, según dichos informes, el inmueble de la recurrente no tiene acceso directo a la vía pública y las alternativas planteadas afectarían derechos de terceros; que la sentencia carece de base legal suficiente, al limitarse el tribunal *a quo* a hacer afirmaciones generales sobre la existencia de vías alternas sin identificar concretamente cuáles eran esas vías ni explicar de qué manera resultaban

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

viables o menos lesivas, omitiendo ponderar adecuadamente los documentos técnicos y las circunstancias del caso.

21. La valoración de los aspectos del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella citados: a) que la razón social, Constructora Hidalgo, SA., incoó una litis sobre derechos registrados contra el condominio residencial Cohisa XXV, en relación con la parcela núm. 148-resto, Distrito Catastral núm. 2, Distrito Nacional, mediante la cual solicitó el establecimiento de una servidumbre de paso; b) que la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, apoderada de la referida litis, dictó la sentencia núm. 0311-2024-S-00065, rechazando la litis, sustentando su decisión en esencia, en que no se probó la necesidad estricta de la servidumbre ni la inexistencia de vías alternativas de acceso, así como en la protección del derecho de propiedad del condominio; c) que inconforme con esa decisión, la hoy recurrente interpuso un recurso de apelación, el cual fue decidido mediante la sentencia ahora impugnada en casación en los términos descritos en parte anterior de esta sentencia.

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

22. Para fundamentar su decisión en cuanto a los agravios propuestos en el medio objeto de estudio, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"21. Del estudio de las argumentaciones vertidas por las partes y al revisar las motivaciones desarrolladas por el tribunal de primer grado en la sentencia recurrida, constatamos que, al dictar la sentencia atacada, el juez rechazó la demanda, de manera coherente en sus motivaciones por la inexistencia de los documentos en sustento de la misma; hecho que persiste ante este tribunal de alzada, la parte no ha suplido dichas precariedades, lo que conlleva a la confirmación de la misma, y, en atención al efecto devolutivo del recurso de apelación, examinar del elenco de pruebas presentadas por las partes en sustentos de esta consideración. 22. Al examinar el elenco de pruebas aportado, tanto ante la sede inicial, como ante esta instancia, y adicionado otros motivos no plasmados por el tribunal a quo, hemos constatado que el caso tiene como objeto el inmueble descrito como una porción de terreno de 1,055.99 m2, dentro de la parcela núm. 148, distrito catastral núm. 02, Distrito Nacional; y que la parte recurrente solicita, de manera principal, que se incorpore la servidumbre de paso con un área de 460.32 metros cuadrado de 6.0 metros de ancho y con una longitud (76.70) metros hacia la calle de dominio público Vasco Núñez de Balboa, que tiene la parcela núm. [redacted]37 (predio sirviente) donde se construyó en Condominio Cohisa XXV, en favor de la parcela núm. 148 resto predio dominante, esta Última registrada a nombre del Estado Dominicano con el certificado de títulos núm. 62-2556, en virtud de la sentencia núm. 127 de fecha 23 de marzo del 2007 del Tribunal Superior de Tierra Departamento Central y el artículo 690 del código Civil. 23. Mediante la referida sentencia núm. 127, emitida en fecha 23 de marzo del 2007, fueron rechazados los recursos de apelación y confirmada la sentencia núm. 8, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

Nacional, relativa a la parcela 148, del distrito catastral núm. 02 entre otros inmuebles, que a su vez rechazó la demanda de interpuesta por varias personas, entre las que figura [redacted], quien es la persona que vende el inmueble a la hoy recurrente, como se hizo constar en otra parte de esta sentencia. 24. Con ocasión de aquella demanda el tribunal rechazó, entre otro petitorios, aquel referente a que se permitiera una servidumbre de paso sobre los solares 6-A y 6-B, del distrito catastral núm. 02, en favor de la parcela 148, del distrito catastral núm. 02; lo cual fue confirmado mediante la referida sentencia 127 que presenta la hoy recurrente en sustento de su pretensión; que tales decisiones ordenan la realización de los muros delimitativos de los inmuebles, solar 6-A, 6-B y 148, distrito catastral núm. 02, Distrito Nacional, conforme el informe de Mensuras Catastrales y los agrimensores [redacted] y [redacted]*, y se rechazan las pretensiones de servidumbre. 25. En la especie, a diferencia de lo alegado por la recurrente, la referida decisión núm. 127, no puede ser tomada como prueba de su solicitud primigenia, ya que, no solo rechaza la solicitud de servidumbre, sino que en la actualidad ya los inmuebles en cuestión presenten otras características, delimitaciones y designaciones catastrales, dados los levantamientos, trabajos técnicos y constitución de condominios levantados en los mismos. En este contexto jurídico estamos llamados a considerar lo prescrito en el artículo 8 de la Ley 5038 en toda su dimensión". 26. Con relación a ello enfatizamos los criterios jurisprudenciales siguientes: "El propietario que no tenga acceso a su propiedad desde la vía pública puede solicitar judicialmente la localización de una servidumbre de paso…7. De modo que para determinar judicialmente una servidumbre de paso, en una sana administración de justicia se debe tomar en cuenta lo que menos perjudique a las partes, que no existen otras vías de acceso alternativas para el tránsito y evaluar las posibilidades de otro camino; que en ese sentido fue realizado un descenso en fecha 23 de agosto del 2024, con la comparecencia de las partes y de Wascar Arias, quien como

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

inspector de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, emitió un informe con relación a como históricamente estaba el acceso al inmueble en conflicto, donde se estableció lo siguiente:… 28. Si bien de los hechos antes enunciados se pueden confirmar que el terreno de la recurrente no posee un acceso directo, del informe se esgrime que existen otras vías con mayor idoneidad y menor afectación, y no aquella pretendida sobre la parcela posicional núm. [redacted]37, que corresponde al Condominio Residencial Cohisa XXV, lo que conllevaría afectar una propiedad privada en sus parqueos, áreas de esparcimiento para los niños y ancianos que allí habitan. 29. El sistema probatorio ante la Jurisdicción Inmobiliaria está regulado por el artículo 1315 del Código Civil dominicano, el cual dispone: "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"; por tanto, este tribunal entiende y considera que fue correcta la decisión emitida por el juez a quo al rechazar las pretensiones de la parte demandante primigenia hoy recurrentes, y en consecuencia procede rechazar el recurso de apelación que nos apodera y confirmar la sentencia impugnada, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia" (sic).

23. Del análisis del fallo recurrido se constata que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente, fundamentando su decisión en que no procedía la constitución de la servidumbre de paso solicitada, al considerar que el inmueble de la ahora recurrente en casación contaba con otras vías de acceso más idóneas, así como en la afectación que, a su juicio, dicha servidumbre generaría sobre las áreas comunes del

condominio Residencial Cohisa XXV, tales como zonas de parqueo, recreación y circulación interna.

24. Tal proceder del tribunal *a quo* constituye una desnaturalización del informe técnico rendido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, en tanto atribuyó al mismo conclusiones que no se desprenden de su contenido, al inferir la existencia de vías de acceso alternas idóneas no determinadas ni descritas en dicho informe. En efecto, el referido informe se limita a establecer la ausencia de acceso directo del inmueble de la parte recurrente a la vía pública y que cualquier alternativa de acceso implica necesariamente la intervención de ocupaciones de terceros, sin pronunciarse sobre la existencia de rutas técnicamente viables o jurídicamente menos gravosas, ni sobre su idoneidad. Asimismo, el tribunal *a quo* omitió ponderar ese aspecto relevante del informe relativo a la afectación de terceros en cualquier eventual trazado alternativo.

25. En ese tenor, 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*[7]. Por igual hemos sostenido, que *la falta*

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

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

de base legal como causal de casación se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia[8]*"*

26. En base a los criterios y hechos establecidos, esta Tercera Sala considera que procede acoger los aspectos del medio examinado y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios del recurso por incurrir el tribunal *a quo* en los vicios de desnaturalización del informe técnico y falta de base legal, al no realizar una valoración jurídica completa y técnicamente sustentada sobre la existencia o inexistencia de vías de acceso alternas y sobre los requisitos legales para el rechazo de la servidumbre de paso.

27. 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 ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 2303, 15 de diciembre de 2017, BJ. 1216

28. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, 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:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00516 de fecha 5 de noviembre de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del 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 Este.

Exp. núm.: [redacted]2642
Solicitud núm.: 2025-R1307772
Recurrente: Constructora Hidalgo, SA.
Recurrido: Condominio Residencial Cohisa XXV y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo A[redacted], 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