REPÚBLICA DOMINICANA
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**Exp. núm.:** [redacted]8608
**Solicitud núm.:** 2026-R0399310
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

**SCJ-TS-26-1516**

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

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y Eliana, todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00018, de fecha 16 de enero de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

**Exp. núm.:** [redacted]8608
**Solicitud núm.:** 2026-R0399310
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

## *I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 6 de abril de 2026, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted], [redacted] y Eliana, todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 15 de abril de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

## *II. Antecedentes*

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en solicitud de demolición de mejora en condominio, en relación con el apartamento núm. 2-03, segunda planta, del condominio Procasa III, edificado en la parcela núm. 78, distrito catastral núm. 7, Distrito Nacional, incoada por [redacted], contra [redacted] y [redacted], la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la

**Exp. núm.:** [redacted]8608
**Solicitud núm.:** 2026-R0399310
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

sentencia núm. 0313-2024-S-00033, de fecha 10 de mayo de 2024, que rechazó la demanda.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00018, de fecha 16 de enero de 2026, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Acoger en cuanto a la forma el recurso de apelación depositado en fecha 02 de agosto de 2024, por la señora [redacted], en contra de la sentencia núm. 0313 2024-S-00033, de fecha 10 de mayo de 2024, dictada Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original, acción que tiene por objeto el inmueble descrito como: Apartamento 2-03 Segunda Planta, edificado en la Parcela núm. 78 del Distrito Catastral 07 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 118.07 metros cuadrados. **SEGUNDO**: Acoger en el fondo las rogaciones del recurrente en la forma que expresamos. En consecuencia, REVOCAR la sentencia recurrida, y ordenar la demolición inmediata de la estructura en el ámbito que afecte los límites del parqueo de la unidad 2-03, y que se limite el acceso y uso de área común. **TERCERO**: Condenar a la parte recurrida al pago de las costas a favor y provecho de los abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO:** DISPONE LA NOTIFICACIÓN a cargo de un ministerial de la Jurisdicción Inmobiliaria" (sic).

*III. Medios de casación*

5. La parte recurrente no enuncia en su recurso de casación de forma puntual los medios de casación, sino que de manera general desarrolla los vicios

**Exp. núm.:** [redacted]8608
**Solicitud núm.:** 2026-R0399310
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

atribuidos a la sentencia impugnada, lo que impide su enunciación específica en este apartado.

*IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*
**Juez ponente**: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

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 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

7. En su memorial de casación la parte recurrente expone los argumentos que textualmente se transcriben a continuación:

"Por considerar oportuno e importante, con todo respeto nuestras conclusiones en dicha Audiencia de Fondo celebrada el día 8 de Febrero del año 2024. Fueron "Que este Tribunal tenga por bien RECHAZAR EN TODAS SUS PARTES LA LITIS MENCIONADA POR IMPROCEDENTE, MAL FUNDADA Y CARENTE DE BASE LEGAL, POR INSOSTENIBLE, CONTRADITORIA, FALTA DE PRUEBAS Y CARENTE DE BASE LEGAL." Por qué consideramos en nuestras conclusiones de fondo, entre otros motivos la falta de prueba? sencillamente. porque la demandante incluye a una persona fallecida como es el Caso de [redacted], según Acta de Defunción, depositada en el Expediente, Es mal Fundada porque Carece de sustancia legal, es todo lo contrario. Al consignar la Sentencia recurrida esta fue Rechazada por FALTA DE PRUEBA, por violación del Artículo 1315 del Código Civil, cuyo texto figura en el ordinal 9 de las ponderaciones de la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en la página número 7 de dicha sentencia, copiamos textualmente "9. Que así mismo el artículo 1315 del Código Civil establece: "El que reclama

**Exp. núm.:** [redacted]8608
**Solicitud núm.:** 2026-R0399310
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

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"; que del análisis del principio general plasmado en el referido articulo, se establece que toda persona que reclama la protección de un derecho en justicia debe aportar todos y cada uno de los elementos probatorios que entienda necesarios para demostrar de manera fehaciente el derecho alegado, teniendo para ello a su disposición todas las vías probatorias previstas por el legislador; así las cosas, queda a cargo del accionante o del que invoca el derecho el materializar la aportación de documentos, la reestructuración de los hechos y la demostración de la veracidad de sus alegatos". En este sentido los demandantes nunca aportaron pruebas testimoniales, visuales, entre que el señor [redacted] O SUS CONTINUADORES JURIDICOS sean los causantes de los hechos que alegan los causantes de los hechos que alegan los demandantes. En este mismo orden de ideas, en el ordinal 10 de las ponderaciones de la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en la página número 7 de dicha sentencia, este Tribunal entiende lo siguiente ", 10. Respecto de los demás medios de prueba aportados este tribunal evidencia que la mayoría de estos se encuentran depositados en fotocopia simple, siendo criterio [redacted] que las copias fotostáticas no satisfacen, en principio, las exigencias de la ley como medio de prueba, ni pueden ser admitidas como medio de prueba suficiente de la calidad invocada por los solicitantes, siendo necesario que dichas pruebas sean refrendadas con otros medios probatorios que robustezcan su contenido"; criterio bien definido ya que esas mismas pruebas por si solas no constituyen el hecho que alegan, pues no prueba que dicha pared haya sido construida por el señor [redacted] O SUS CONTINUADORES JURIDICOS quienes no son residentes en REPUBLICA DOMINICANA. Y LO QUE ES MAS SERIO FIDEL AMENGUA REYES FALLECIO EN EL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2002, YA CUMPLIO MAS DE 23 ANOS DE SU FALLECIMIENTO. Que así mismo no existe

**Exp. núm.:** [redacted]8608
**Solicitud núm.:** 2026-R0399310
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

ningún peritaje realizado por un especialista pertinente a los fines de poder determinar conforme a las copias de planos y de la constitución de condominio que existe la violación de derecho alegada por las demandantes. No podemos omitir irregularidades cometidas por la contraparte, por Ejemplo en el ordinal D de la sentencia dice lo siguiente textualmente: D. La referida audiencia culminó con la siguiente sentencia In voce: "Único: El Tribunal con relación al pedimento realizado por la parte demandante que se le otorgue un plazo para el depósito de cualquier documento que entienda pertinente, el mismo debe ser rechazado, toda vez, que la etapa de producción de pruebas de dicho proceso ha sido cerrada, en cuanto a las demás conclusiones el Tribunal lo acumula, se le otorgaría un plazo de 15 días a la parte demandante para su escrito justificativo, vencido ese plazo, 15 días a la parte demandada y al interviniente forzoso para depósito, vencido estos plazos, el expediente quedará en estado de fallo. No conforme con la referida decisión, la señora [redacted], interpuso el recurso de apelación, depositado en fecha 02 de agosto de 2024, el cual fue notificado mediante el acto núm. 762/2025, de fecha 05 de julio de 2025, instrumentado por el. Es de Destacar que si bien es cierto que la Contraparte deposito Los Estatutos o Reglamento del Condominio PRO/CASA, pero, ese importante documento nos faculta a referirnos a su contenido el cual consiste a publicidad de su reglamento, sin embargo su norma no necesariamente constituye medios de prueba, por ejemplo, ellos dicen con entusiasmo que hay Parqueos pero el reglamento se refiere a AREA DE ESTACIONAMIENTO. En la página 6 en el no.4. 3 como título dice: COSAS COMUNES AFECTADAS AL USO EXCLUSIVO DE DETERMINADAS PARTE DE PROPIEDAD EXCLUSIVA. Las partes del inmueble que a continuación se indica son cosas comunes pero se afectan al uso exclusivo. Conforme a su destino de determinadas partes de propiedad exclusiva, como enseguida se señala. 4. 3.1.-LAS AREAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS. Estas áreas, ocho (8) en total, están distribuidas de la siguiente manera cuatro con frente a la calle Juan de la Cruz

**Exp. núm.:** [redacted]8608
**Solicitud núm.:** 2026-R0399310
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

A., perpendiculares, a la pared divisoria de un edificio del otro y con capacidad para cuatro (4) vehículos de los propietarios del edificio del ala este; y otra con frente a la calle "José Martí" separados en dos (2) áreas para dos (2) carros cada uno. Son identificados mediante números consecutivos que se indicaran en la pavimentación de esas áreas. Dichas áreas tendrán una extensión de metros cuadrados, aproximadamente. Aunque no especifica cantidad en metros. La contraparte no ha probado la existencia de la Pared de seis líneas de blocks, y quien las construyo, pero en el número 4. 3- 1. De los Reglamentos definitorios de Áreas de Estacionamiento y dice categóricamente que son 8 en total: 4 con frente a la calle Juan de la Cruz A, perpendiculares a la calle a la pared divisoria de un edificio del otro. Los Reglamentos o Estatutos fue Declarado a los fines de ser regido bajo la existencia de la Ley 5038 del 21 de noviembre de 1958 por la Compañía PROYECTOS DEL CARIBE S. A. (PROCASA), EN FECHA 10 DE MAYO DEL AÑO 1979" (sic).

8. El artículo 12 de la Ley núm. 2-23 establece que el recurso de casación solo podrá fundarse en la existencia de una infracción o errónea aplicación de la norma jurídica sea en el fondo o en la forma. Esta existencia de la infracción a la ley debe ser debidamente motivada según el artículo 16 del mismo instrumento legal.

9. Asimismo, el artículo 16 dispone que *se interpondrá mediante un memorial de casación debidamente motivado, suscrito por abogado y depositado dentro del plazo para recurrir, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, en el que se mencionen las normas jurídicas infringidas o erróneamente aplicadas, con la*

*exposición concreta, clara y concisa de los fundamentos de la casación y las conclusiones presentadas*.

10. Esto quiere decir que el recurrente debe establecer y precisar, en sus medios de casación, de manera clara de qué manera la sentencia impugnada comete la infracción o errónea aplicación de la ley que se alega, así como donde este ocurrió y en que parte de la decisión esa situación sucedió.

11. En caso de que lo anterior no acontezca, es decir, cuando no se ha establecido, en los medios de casación, de manera motivada la infracción a la ley que se alega como motivo de dicha vía extraordinaria, los medios examinados son inadmisibles por no ponderables, debiendo ser rechazado el recurso en cuestión por esa razón.

12. En la especie, de la lectura del memorial de casación se advierte que en el mismo no hace referencia de manera precisa a ningún medio de defensa o vicio a cargo de los jueces que dictaron el fallo atacado que pueda ser ponderable conforme a la función y naturaleza de las atribuciones de esta corte de casación.

13. En efecto, el memorial no contiene la articulación precisa de la manera o forma en que la sentencia impugnada ha casación ha vulnerado las normas invocadas como fundamento de los medios esgrimidos.

**Exp. núm.:** [redacted]8608
**Solicitud núm.:** 2026-R0399310
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

14. Así las cosas, atendiendo a que los referidos alegatos de casación no han superado los presupuestos de admisibilidad resulta pertinente declarar su inadmisibilidad por falta de contenido ponderable.

15. En ese sentido, debe tenerse en cuenta que la inadmisibilidad de algunos o todos los medios en que se funda un recurso de casación no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, tal y como se hará constar en la parte dispositiva, 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. Todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

16. Finalmente, luego de examinar el memorial del recurso de casación interpuesto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha verificado que el recurrente no ha cumplido con los presupuestos de admisibilidad requeridos por los artículos 12 y 16 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, ya que no precisa ningún medio de casación que justifique la existencia de una infracción a la ley como presupuesto de admisión del recurso de casación, limitándose a enunciar los medios sin establecer una exposición de los motivos (desarrollo de los motivos) que configuren vicios capaces de provocar la anulación de la sentencia impugnada, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

**Exp. núm.:** [redacted]8608
**Solicitud núm.:** 2026-R0399310
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

17. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

*V. Decisión*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso 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], [redacted] y Eliana, todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00018, de fecha 16 de enero de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].**

**Exp. núm.:** [redacted]8608
**Solicitud núm.:** 2026-R0399310
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido:** [redacted]
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

[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.