REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0502013
Recurrente: Central Bike Dominicana, EIRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Laboral
Decisión: Caducidad

SCJ-TS-26-1586

[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 la empresa Central Bike Dominicana, EIRL., contra la sentencia núm. 112-2025, de fecha 10 de diciembre de 2025, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, en atribuciones laborales, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0502013
Recurrente: Central Bike Dominicana, EIRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Laboral
Decisión: Caducidad

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 27 de abril de 2026, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de la empresa Central Bike Dominicana, EIRL., representada por [redacted].

2. En este recurso de casación figura como parte recurrida [redacted], quien no ha depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

3. Sustentada en un alegado despido injustificado, [redacted] incoó una demanda en cobro de prestaciones laborales, derechos adquiridos e indemnización por daños y perjuicios contra la empresa Central Bike Dominicana, EIRL., dictando el Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Cristóbal, la sentencia núm. 0508-2025-SSEN-00088, de fecha 2 de abril de 2025, la cual declaró resuelto el contrato de trabajo que por tiempo indefinido vinculara a ambas partes por desahucio ejercido por el empleador y con responsabilidad para el mismo; acogió la presente demanda y, en consecuencia, condenó a la parte demandada al pago de las prestaciones laborales, derechos adquiridos, la participación de los beneficios en la

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0502013
Recurrente: Central Bike Dominicana, EIRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Laboral
Decisión: Caducidad

empresa, correspondiente al año 2023-2024, un día de salario ordinario por cada día de retardo en aplicación del artículo 86 del Código de Trabajo e indemnización por los daños y perjuicios causados por la inscripción tardía y los atrasos en el Sistema Dominicano de la Seguridad Social.

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por la empresa Central Bike Dominicana, EIRL., dictando la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, en atribuciones laborales, la sentencia núm. 112-2025, de fecha 10 de diciembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** En cuanto al fondo acoge el recurso de apelación interpuesto por la entidad Central Bike, Dominicana, E.I.R.L., debidamente representada por el señor [redacted], de manera parcial, y por el imperio con que la ley inviste a los tribunales de alzada revoca la sentencia no. 0538-2025-SSEN-00088, de fecha dos (02) de abril del año 2025, emitida por el Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Cristóbal, y, en consecuencia, revoca el ordinal Tercero de la indicada sentencia, solamente en su acápite E con relación al pago de los beneficios de la empresa rechazándolo al demostrarse que en el año fiscal 2023-2024, la mima no obtuvo benéficos, y en su ordinal F, en cuanto a la fecha del pago de un día de salario ordinario de conformidad a lo estipulado en el artículo 86 del Código de trabajo, para que diga a partir del 16/11/2024, en los demás aspectos se confirma la sentencia. **SEGUNDO:** Compensa las costas de procedimiento al sucumbir ambas partes" (sic).

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0502013
Recurrente: Central Bike Dominicana, EIRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Laboral
Decisión: Caducidad

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación al derecho de defensa, al debido proceso de ley y la tutela judicial efectiva. **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos y errónea aplicación de la ley (sic).

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.

V. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

7. Previo al examen de los motivos que sustentan el recurso de casación, dado su carácter perentorio, esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, asunto que esta corte de casación puede valorar de oficio.

8. Cabe destacar que el presente recurso de casación se rige por la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, pues fue interpuesto en fecha 20 de marzo de 2023, esto es, luego de su entrada en vigencia, según

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0502013
Recurrente: Central Bike Dominicana, EIRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Laboral
Decisión: Caducidad

resulta de la combinación de los artículos 95 de esta normativa y 1ero. del Código Civil.

9. Según la nueva Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, el recurrente tendrá el deber, en el término de cinco (5) días hábiles, a contar de la fecha de depósito del memorial de casación en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, de emplazar a las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna.

10. Conforme se deriva de dicho ordenamiento, el acto de emplazamiento debe ser depositado por cualquiera de las partes en la secretaría general dentro de los cinco (5) días hábiles a contar de la fecha de notificación del último emplazado. Pasados quince (15) días hábiles, a contar del depósito del recurso de casación sin que se produzca el cumplimiento de la enunciada formalidad, la corte de casación está habilitada para pronunciar la caducidad por ausencia de depósito del acto de emplazamiento que haya sido notificado a la parte recurrida.

11. Así las cosas, de conformidad con el nuevo procedimiento de casación —establecido en los artículos 19 y 20 de la normativa indicada— la caducidad del recurso de casación es una sanción que procede contra el recurrente que no deposita el acto de emplazamiento dentro del plazo de quince (15) días hábiles y francos contados a partir de la fecha de interposición del recurso de

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0502013
Recurrente: Central Bike Dominicana, EIRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Laboral
Decisión: Caducidad

que se trate. Es decir, que la sanción está vinculada específicamente al no depósito del acto de emplazamiento y no a su realización, dentro del término estipulado en la ley.

12. En la especie, el recurrente notificó el memorial de casación mediante el acto núm. 319/2026, de fecha 13 de mayo de 2026, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrado de la Unidad de Cita y notificación del CSC [redacted] del Departamento Judicial de San Cristóbal, el cual revela que a la parte recurrida, [redacted], fue notificado el recurso de casación en cuestión, sin embargo, la parte recurrente no les exhortó a depositar su memorial de defensa, dentro del plazo de los diez (10) días hábiles que establece el artículo 21 de la normativa procesal.

13. En ese orden, su artículo 20 indica que *El emplazamiento ante la Corte de Casación deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente: …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.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0502013
Recurrente: Central Bike Dominicana, EIRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Laboral
Decisión: Caducidad

14. Las irregularidades mencionadas en esta disposición presentan un carácter esencial relacionado con la finalidad o función de la actuación en cuestión y que adicionalmente impliquen una grave transgresión a derechos fundamentales de naturaleza procesal (tutela judicial efectiva, artículo 69 de la Constitución) de la contraparte, las que son inconvalidables e invocables de oficio por los jueces en virtud de los principios de inconvabilidad y oficiosidad dispuestos por los artículos 7.7 y 7.11 de la Ley núm. 137/11, Orgánica del Tribunal Constitucional y los Procedimientos Constitucionales; situación que es perfectamente aplicable a la especie, ya que se ha violentado una norma procesal de orden público cuya función es garantizar, en determinadas y específicas circunstancias, el derecho a la defensa (tutela judicial efectiva) de las personas contra las que se interponga una actuación procesal y que se concretan en los artículos 20 y siguientes de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.
15. En vista de la irregularidad advertida y al observarse que la parte recurrida no produjo su memorial de defensa respecto del recurso que nos ocupa, procede declarar la nulidad del acto núm. 319/2026, de fecha 13 de marzo de 2026, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrado de la Unidad de Cita y notificación del CSC [redacted] del Departamento Judicial de San Cristóbal, por realizarse sin cumplir con las

formalidades sustanciales e imperativas trazadas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, sin necesidad de hacer constar esta solución en la parte resolutiva.

16. En ese orden, partiendo de la nulidad pronunciada previamente y en ausencia de un emplazamiento válido al momento de adoptarse la presente decisión, procede pronunciar de oficio la caducidad del presente recurso de casación y por efecto de lo anterior, resulta innecesario ponderar los medios planteados, pues esta declaratoria, por su propia naturaleza, lo impide.

17. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

VI. 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: Declara la CADUCIDAD del recurso de casación interpuesto por la empresa Central Bike Dominicana, EIRL., contra la sentencia núm. 112-

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0502013
Recurrente: Central Bike Dominicana, EIRL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Laboral
Decisión: Caducidad

2025, de fecha 10 de diciembre de 2025, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, en atribuciones laborales, 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].

[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.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0269-19-00589
Solicitud núm.: 2025-R1390637
Recurrente: La Fortuna de Inversiones, SRL.
Recurrido: Inversiones Sunset, SRL. y Geric, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1503

[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 la entidad comercial La Fortuna de Inversiones, SRL., contra la sentencia núm. 202501646, de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0269-19-00589
Solicitud núm.: 2025-R1390637
Recurrente: La Fortuna de Inversiones, SRL.
Recurrido: Inversiones Sunset, SRL. y Geric, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 30 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de la entidad comercial La Fortuna de Inversiones, SRL.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por las sociedades de comercio Inversiones Sunset, SRL., y Geric, SRL., representadas por Gerard Herbert, mediante memorial depositado en fecha 23 de enero de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una solicitud de aprobación de trabajos de deslinde, con relación a la parcela núm. 21, distrito catastral núm. 05, resultando la parcela núm. [redacted]18, municipio Sosúa, provincia Puerto Plata, a requerimiento de la sociedad comercial La Fortuna de Inversiones, SRL., con la oposición de las sociedades comerciales Inversiones Sunset, SRL., y Geric, SRL., el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata dictó la sentencia núm. 0269-23-00057, de fecha 20 de enero de 2023, que aprobó los

trabajos de deslinde.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por las sociedades Inversiones Sunset, SRL., y Geric, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202501646, de fecha 18 de noviembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** ACOGE: El recurso de apelación interpuesto en fecha 10 de febrero del 2023 por las sociedades Inversiones Sunset, SRL. y Geric, SRL., quienes tienen como abogado al licenciado [redacted], en contra de la Sentencia marcada con el No. 0269-23-00057, de fecha 20 de enero del 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata; que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela 21, del Distrito Catastral 5, del municipio y provincia Puerto Plata, resultando la Parcela [redacted]18, del municipio Sosúa, provincia Puerto Plata; **SEGUNDO:** REVOCA, en todas sus partes la Sentencia marcada con el No. 0269-23-00057, de fecha 20 de enero del 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata; que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela 21, del Distrito Catastral 5, del municipio y provincia Puerto Plata, resultando la Parcela [redacted]18, del municipio Sosúa, provincia Puerto Plata; T**ERCERO:** RECHAZA: los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor [redacted] dentro de la Parcela 21, del Distrito Catastral 5, del municipio y provincia Puerto Plata, resultando la Parcela [redacted]18, del municipio Sosúa, provincia Puerto Plata, a requerimiento de la sociedad comercial LA FORTUNA DE INVERSIONES, S.R.L.; **CUARTO:** ORDENA: a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales la cancelación del sistema de cartografía, la Parcela [redacted]18, del municipio Sosúa, provincia Puerto Plata, con un área de 494.38 metros cuadrados. **QUINTO:** COMPENSA las costas del

procedimiento. **SEXTO:** SE ORDENA comunicar esta sentencia al Registro de Títulos de Puerto Plata, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte y al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Errónea aplicación del derecho, contradicción de la doctrina jurisprudencial, desnaturalización de los hechos, falta de base legal y contradicción de motivos, en cuanto a que la Sentencia núm. 202501646, emitida en fecha 18 de noviembre de 2025 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, admitió el recurso de apelación interpuesto por INVERSIONES SUNSET, S.R.L., y GERIC, S.R.L., a pesar de que estos últimos no pusieron en causa a todos los sujetos procesales que participaron en el proceso ante la jurisdicción de primer grado. **Segundo medio:** Errónea aplicación del derecho, contradicción con la doctrina jurisprudencial, y desnaturalización de los hechos, debido a que la Sentencia núm. 202501646, de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, confirió calidad procesal a INVERSIONES SUNSET, S.R.L., y a GERIC, S.R.L., a pesar de que estos últimos solo depositaron simples fotocopias, ilegibles y plagadas de marcas y tachaduras, de duplicados de constancias anotadas y certificados de título, sin

acompañarlas de otros medios de prueba en original ni de las certificaciones correspondientes que le permitieran al referido tribunal verificar la vigencia de los derechos invocados y la titularidad de los mismos. **Tercer medio:** Errónea aplicación del derecho, contradicción de la doctrina jurisprudencial, falta de motivos y falta de base legal, por cuanto la Sentencia núm. 202501646, de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, admitió el recurso de apelación interpuesto por INVERSIONES SUNSET, S.R.L., y GERIC, S.R.L., sin expresar las razones por las cuales se les otorgó calidad procesal a estos últimos, a pesar de que nunca demostraron de qué manera se han visto directa y negativamente afectadas por los trabajos técnicos realizados, ni mucho menos, aportado prueba alguna que acredite que ostentan un derecho registrado o registrable sobre la porción específica del terreno que supuestamente habría resultado directa y negativamente afectada. **Cuarto medio:** Errónea aplicación del derecho, contradicción de la doctrina jurisprudencial, desnaturalización de los hechos, y falta de ponderación de la prueba, por cuanto la Sentencia núm. 202501646, de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, acogió el recurso de apelación interpuesto por INVERSIONES SUNSET, S.R.L., y GERIC, S.R.L., sin ponderar los medios de pruebas interpuestos por LA FORTUNA DE INVERSIONES, S.R.L. y

considerando únicamente el informe de inspección de campo realizado por la Dirección General de Mensuras Catastrales" (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 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 orden, ha sido establecido por esta Suprema Corte de Justicia, que: *De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización en el que prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3*

de dicho texto legal habilita el recurso contra 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[1].

9. Asimismo, se estableció por esta alta corte que *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 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; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; exequátur 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. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente denuncia

[1] SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto 2023. BJ. 1353
[2] Ídem.

varios vicios cuya naturaleza son del tipo que generan un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, específicamente errónea valoración de los hechos y de las pruebas, falta de motivación y ausencia de base legal. Es por ello, que dichos señalamientos poseen una naturaleza que exige su examen directo, sin necesidad de verificar de manera previa si ostentan interés casacional, conforme lo provisto en el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23.

VI. Sobre el recurso de casación

11. Para apuntalar su primer, segundo y tercer medios de casación, reunidos para su análisis por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en múltiples errores al admitir y fallar el recurso de apelación, lo que afecta la validez de la sentencia. En primer lugar, el tribunal no declaró la inadmisibilidad del recurso de apelación interpuesto por Inversiones Sunset, SRL., y Geric, SRL., a pesar de que no citaron ni notificaron a todos los colindantes con interés legítimo, vulnerando así el debido proceso. Esta omisión fue incorrectamente justificada al afirmarse que dichos colindantes estaban representados por el abogado [redacted] que, en realidad, solo actuaba en nombre de las sociedades apelantes, lo que evidencia una desnaturalización de los hechos. En segundo lugar, el tribunal otorgó valor probatorio a fotocopias de títulos ilegibles y sin respaldo,

utilizándolas para acreditar derechos de propiedad sin verificar su autenticidad ni vigencia mediante las certificaciones correspondientes, lo que constituye falta de motivación y violación al derecho de defensa. Finalmente, se alega que las hoy recurridas carecen de calidad e interés para oponerse al deslinde, ya que no demostraron ser titulares de derechos registrados ni haber sufrido una afectación directa. Este aspecto esencial no fue debidamente examinado por el tribunal, apartándose de la jurisprudencia aplicable y de lo decidido en primera instancia. En conjunto, estas irregularidades comprometen la legalidad de la sentencia.

12. La valoración de los vicios invocados exige referirnos a las incidencias ocurridas en el proceso ante los órganos del Registro Inmobiliario y la jurisdicción de fondo, conforme se desprende de la sentencia impugnada y de los documentos en ella citados. En ese sentido, se establece lo siguiente: a) la entidad La Fortuna de Inversiones, SRL., sometió a trabajos técnicos de deslinde una porción de 494.50 metros cuadrados, ubicada en la parcela núm. 21, Distrito Catastral núm. 05, municipio Sosúa, provincia Puerto Plata; b) la constancia anotada que sustenta dichos trabajos se originó en la disolución del Condominio Magnífico II; c) los trabajos técnicos fueron aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, resultando la parcela posicional núm. [redacted]18, con un área definitiva de

494.38. En consecuencia, el órgano técnico remitió el expediente al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, para conocer la fase judicial y las oposiciones presentadas por Inversiones Sunset, SRL., y Geric, SRL.; d) el tribunal de primer grado aprobó los trabajos técnicos al comprobar que los oponentes no demostraron su condición de colindantes, y que los verdaderos colindantes, los Consorcios de Propietarios de los Condominios Magnífico I, III y IV, no formularon oposición; e) inconformes con esta decisión, Inversiones Sunset, SRL., y Geric, SRL., interpusieron un recurso de apelación, alegando, entre otros motivos, afectación por los trabajos técnicos; e) en grado de apelación se planteó la inadmisibilidad del recurso por no poner en causa a todos los sujetos procesales, y por falta de calidad e interés de los oponentes; se ordenó una inspección técnica a cargo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastral. Sin embargo, el tribunal *a quo* rechazó el medio de inadmisión y, luego de valorar las pruebas, concluyó que el deslinde afectaba las áreas comunes de condominios colindantes, razón por la cual revocó la sentencia de primer grado y rechazó los trabajos de deslinde.

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

"10.- Como ya hemos mencionado, la parte recurrida solicitó declarar inadmisible el recurso de apelación por las siguientes causales: a) por no poner

en causa a todos los sujetos procesales que participaron en el proceso ante la jurisdicción de primer grado, para que participaran y tuvieran conocimiento del presente proceso; por no haber notificado la sentencia recurrida, el recurso de apelación interpuesto, los documentos que pretendían hacer valer ante este tribunal y la fecha de comparecencia para la realización de la inspección de campo; b) por carecer de calidad e interés legítimo para oponerse al presente proceso de deslinde, toda vez que: (1) no han demostrado de qué manera se han visto directa y negativamente afectadas por los trabajos técnicos realizados; y (2) no han aportado prueba alguna que acredite que ostentan un derecho registrado o registrable sobre la porción específica del terreno que supuestamente habría resultado directa y negativamente afectada. 11.- En lo referente a la primera causal de inadmisibilidad, se verifica que las partes que alega la parte recurrida que no fueron puestas en causa por la hoy recurrente fueron representadas en el presente proceso por el licenciado [redacted], por tanto, no le fue violentado su derecho de defensa; en consecuencia, resulta improcedente la inadmisibilidad bajo este motivo; 12.- En lo relativo a la falta de calidad e interés, tenemos que, la calidad es la facultad legal de actuar en justicia, es decir, el título con que se figura en los actos o procesos. Es el título jurídico que confiere el derecho para actuar en justicia. Se actúa en justicia, se acude a un juez en función de que se es titular de un derecho, en función de que se tiene un título jurídico que le permite acudir a un juez para someter una pretensión jurídica. - Según ha sido juzgado: "El interés es la ventaja de orden pecuniario o moral que importa para una persona el ejercicio de un derecho o acción; debe ser directo, legítimo, jurídico y actual". "El demandante en toda acción en justicia debe reunir las condiciones de capacidad, calidad e interés. Para accionar en justicia no basta con ser capaz que es la aptitud personal para actuar, sino que es necesario también tener la debida calidad para accionar, que es el título en cuya virtud una persona figura en un acto jurídico o en un proceso, e interés, que es la utilidad que para el accionante tenga el ejercicio de la acción". (SCJ, 3era. Sala,

31 de octubre de 2012, núm.77, [redacted]. 1223; SCJ, 3era. Sala, 1 de octubre de 2008, núm.11. [redacted]. 1175, pp.1264-1274).- 13.- La Suprema Corte de Justicia ha expresado lo siguiente: "Es condición indispensable para ejercer un recurso que quien lo intente se queje contra una disposición que lo perjudique, esto es, que esa parte tenga un interés real y legítimo. No basta con que el recurrente tenga interés en hacer revocar la sentencia, sino que es necesario, además, que el adversario tenga y conserve algún provecho de la decisión recurrida". (SCJ, 3era. Cám. 9 de mayo de 2011, núm.7, [redacted]. 1086, pp.821-828). Siendo igualmente necesario, para ejercer válidamente un recurso en justicia, "que quien lo intente pruebe el perjuicio o agravio ocasionado a un derecho propio y la existencia de un interés legítimo, nato y actual". (SCJ, Salas Reunidas, 3 de julio de 2013, núm.23, [redacted].1232; 1era. Cám. 19 de marzo de 2003, núm.15, [redacted]. 1108, pp.164-170; 3era. Cám. 26 de julio de 2005, núm.26 de julio de 2005, núm.26, [redacted]. 1136, pp.1263-1266)" (sic).

El tribunal *a quo* continúa motivando:

"14.- De la lectura de la sentencia recurrida y de la instancia recursiva se constata que la parte recurrente actúa en este grado de apelación por haber participado como oponente al proceso de deslinde promovido por la hoy parte recurrida LA FORTUNA DE INVERSIONES, S.R.L; que mediante la sentencia objeto del presente recurso fueron declaradas inadmisibles sus pretensiones; por esta causa y no conforme con lo decidido por el Tribunal de Jurisdicción Original, interpuso el recurso de apelación contra la indicada sentencia; 15.- En la especie, queda establecido que, la parte recurrente fue parte en la instancia de primer grado; que al interponer el recurso ponen de manifiesto su interés en la revocación o reformación de la sentencia recurrida. Por estos motivos las sociedades Inversiones Sunset, SRL. y Geric, SRL., son admisibles para interponer el recurso de apelación contra la decisión que le hace agravio. En lo relativo a los hechos de que no han demostrado de qué manera se han

visto directa y negativamente afectadas por los trabajos técnicos realizados; y de que no han aportado prueba alguna que acredite que ostentan un derecho registrado o registrable sobre la porción específica del terreno que supuestamente habría resultado directa y negativamente afectada. tenemos que este pedimento se encuentra relacionado con aspectos que conllevarían a examinar el fondo de este proceso. De lo que se concluye que procede el rechazo de las conclusiones incidentales tendientes a la inadmisibilidad del recurso de apelación interpuesto por la parte recurrida, por las motivaciones expuestas, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta decisión. - 16.- En relación al pedimento de descartar cualquier prueba que haya depositado la parte recurrente, en fotocopias, por no constituir pruebas idóneas y porque la parte recurrente no aportó ningún otro medio de prueba que corrobore dichas fotocopias. Además, descartar todas las pruebas depositadas por la parte recurrente en violación de las disposiciones contenidas en los artículos 54, 62 y 63 de la Resolución núm. 787-2022, que establece el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el artículo 52 de la Ley 834 de 1978 y 68 y 69 de la Constitución Dominicana; tenemos que, al respecto, la Suprema Corte de Justicia en decisión de la 3ª Sala, del 27 de abril de 2012, núm. 57, [redacted]. 1217; 1ª Cám., 10 de julio de 2002, núm. 2, [redacted]. 1100, pp. 108-116, ha manifestado que "Es atribución exclusiva de los jueces de fondo, dentro de su poder soberano de apreciación, deducir las consecuencias que se derivan de las fotocopias, lo cual escapa a la casación, salvo desnaturalización". Por consiguiente, este tribunal de alzada adhiriéndose a este criterio procederá a ponderar la documentación que ha sido sometida en este proceso" (sic).

14. Del análisis de la sentencia impugnada se desprende, que el tribunal *a quo* se pronunció respecto de las causales de inadmisibilidad del recurso de apelación planteadas por la parte recurrida, las cuales se fundamentaban: *(i)*

en la alegada falta de citación y notificación a todos los sujetos procesales que intervinieron en primera instancia, y *(ii)* en la supuesta carencia de calidad e interés legítimo de las apelantes, por no haber demostrado afectación directa ni titularidad sobre el inmueble. En cuanto a la primera causal, el tribunal consideró que los colindantes no citados estuvieron representados por el abogado de las partes recurrentes, por lo que no se configuró vulneración alguna al derecho de defensa. En consecuencia, rechazó dicho pedimento. Respecto a la falta de calidad e interés, sostuvo que las apelantes tenían derecho a interponer el recurso por haber participado en la instancia de primer grado y resultar afectadas por la decisión adoptada. Indicó, además, que las cuestiones relativas a la existencia de afectación y a la titularidad del derecho correspondían al examen del fondo del proceso y no a la fase de admisibilidad. En tal sentido, el tribunal *a quo* declaró admisible el recurso de apelación y rechazó, igualmente, la solicitud de exclusión de las pruebas aportadas en fotocopias, al considerar que su valoración constituye una facultad soberana de los jueces de fondo.

15. En relación con lo anterior, es pertinente señalar que, *según el artículo 80, párrafo II, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, puede interponer el recurso de apelación cualquier persona que haya sido parte o interviniente en el proceso que se*

considere afectado por la sentencia emitida, exceptuando los casos de saneamiento, en los que cualquier interesado puede incoar este recurso[3].

16. Por otra parte, en cuanto a la desnaturalización alegada, esta Tercera Sala recuerda *que se trata del único medio en que se permite a esta Corte de Casación ponderar los hechos y documentos de la causa. Para retener este vicio al fallo impugnado, se impone que la parte que lo invoca deposite los documentos que se alegan desnaturalizados, con la demostración de que estos hayan sido, en efecto, valorados ante esa jurisdicción*[4].

17. Del análisis íntegro de la sentencia impugnada se verifica que los Consorcios de Propietarios de los Condominios Magnífico I, III y IV fueron citados en primer grado en calidad de colindantes. Asimismo, se constata que dichos consorcios estuvieron representados en el proceso por el abogado de las entidades Inversiones Sunset, SRL. y Geric, SRL., en su condición de oponentes del deslinde. Esto permitió al tribunal comprobar que se garantizó el debido proceso, otorgándoles la oportunidad de presentar sus medios de defensa, sin que se haya demostrado la existencia de una denegación de la representación. De igual forma, la sentencia evidencia que el tribunal *a quo* desestimó el incidente de inadmisión basado en la supuesta falta de calidad, al

[3] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 18, 11 de octubre 2017, [redacted]. 1283, pp. 3456-3463; sent. núm. 5, 3 de agosto 2011, [redacted]. 1209, pp. 950-958.
[4] SCJ Primera Sala, sent. núm. 0216/2020, 26 febrero 2020, BJ. 1311

considerar que la participación del recurrente como oponente del deslinde en primer grado le confería legitimación suficiente para recurrir en apelación.

18. En efecto, el tribunal *a quo* constató que la parte recurrida, al plantear la inadmisibilidad por falta de calidad, obvió que la calidad para ejercer la acción en justicia no se aplica de manera extensiva a los recursos. Para recurrir basta con que el recurrente haya sido parte en el proceso en el que se dictó la decisión impugnada.

19. Finalmente, en cuanto a la solicitud de inadmisión fundada en el depósito de documentos en fotocopias, se ha establecido que *los documentos depositados en fotocopia no pueden ser descartados por el hecho de que una parte los cuestione pura y simplemente, máxime cuando en el expediente constan otros medios que pudieron servir de complemento*[5]. Tal como consideró el tribunal *a quo* valor probatorio de dichas copias corresponde ser apreciado por los jueces al conocer el fondo del asunto, máxime cuando no se ha alegado su falsedad, sino que únicamente se ha pretendido restar eficacia a su fuerza probatoria sin negar su autenticidad intrínseca.

20. En el presente caso, el tribunal *a quo* ejerció correctamente su facultad soberana de apreciación de los hechos y garantizó el derecho de defensa de las

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 72, 11 de diciembre 2020, [redacted]. 1321, pp. 1019-1028.

partes. En consecuencia, los medios de casación examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados.

21. Para apuntalar su cuarto medio de casación, la parte recurrente sostiene, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea valoración de las pruebas al fundamentar su decisión de manera exclusiva en el informe de inspección emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, a pesar de que de que dicho documento presentaba graves irregularidades que comprometían su validez y eficacia probatoria. En efecto, el referido informe adolece de múltiples deficiencias, entre las cuales se destacan la falta de notificación a todas las partes involucradas, errores en la identificación tanto del inmueble como de los interesados, ausencia de soporte técnico y de planos ilustrativos, conclusiones carentes de respaldo probatorio, así como la omisión de requisitos legales esenciales. Sigue aduciendo que no obstante estas falencias, el tribunal otorgó un valor determinante. Esta valoración resulta aún más cuestionable si se considera la falta de uniformidad jurisprudencial sobre el alcance probatorio de los informes de mensuras catastrales, los cuales han sido considerados indistintamente como una simple opinión técnica o como una prueba destinada únicamente para verificar la regularidad de los trabajos de campo y no para sustentar decisiones de fondo.

22. Asimismo, alega que no fue debidamente constatado que el área objeto de deslinde se encuentra efectivamente ocupada y que una vez disuelto el Condominio Magnífico II, se transfirió la propiedad, incluidas áreas comunes, a la entidad La Fortuna de Inversiones, SRL., circunstancia relevante para la determinación de la titularidad y uso de dichas áreas. De igual forma, el informe en que se basó el tribunal incurre en un error al indicar que todos los condominios forman parte de un único proyecto desarrollado en fases, figura que no existía en el ordenamiento jurídico al momento de su constitución, ni consta documento alguno que establezca la existencia de áreas comunes compartidas entre dichos condominios. Por otra parte, invoca que el tribunal *a quo* omitió valorar el informe presentado por el agrimensor contratista [redacted], el cual sí cumple con los requisitos de validez, al estar debidamente sustentado en planos, títulos y demás documentos que respaldan sus conclusiones técnicas. En consecuencia, se evidencia que el tribunal fundamento su fallo en un informe defectuoso, sin ponderar otras pruebas pertinentes y debidamente sustentadas, lo cual configura una errónea valoración probatoria. Finalmente señala que esta situación justifica la anulación de la sentencia impugnada y la necesidad de que la Suprema Corte de Justicia establezca un criterio claro respecto al valor probatorio de los

informes técnicos emitidos por Mensuras Catastrales, a fin de garantizar la seguridad jurídica.

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

"23.- Durante la instrucción del presente recurso fue ordenada a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, una inspección de campo sobre el inmueble objeto del presenta litigio, órgano que mediante el oficio No. DNMC-O-2024-1368 de fecha 03/12/2024 fue remitido el informe de inspección de campo de fecha 13/11/2024, requerido. 24.- Al respecto ha sido juzgado: La medida de inspección es un instrumento técnico de prueba determinante para detectar la regularidad o no de los trabajos de campo. 25.- En el presente caso en el informe de la inspección de campo ordenada por el Tribunal en el transcurso del proceso, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales concluyó: "*En virtud a los datos obtenidos en el terreno y según el análisis realizado en gabinete, informamos: Único: El deslinde presentado por el agrimensor* [redacted]*, que resultó la parcela posicional No.* [redacted]*18, a favor de la compañía LA FORTUNA DE INVERSIONES, S.R.L., con una extensión superficial de 494.38 m2 y en la cual se encuentra construido el Condominio Magnifico I, está afectando áreas comunes, accesos, espacios y servicios utilizados por otros condominios (Magnifico II, III y IV), que pertenecen al mismo complejo de apartamentos. Ver Imágenes Nos. 2, 3, 4 y 5. Cabe destacar, no obstante, cada condómino del complejo Magnifico, identificado con los números (I, II, III y IV), se haya instituido bajo el régimen de condominios de manera individual, en la realidad, los mismos pertenecen a un solo proyecto de CONDOMINIO de varios edificios de apartamentos, construidos en fase y que comparten áreas (verde, piscina, oficina, accesos, parqueos, etc..) y servicios". 26.- Debemos destacar que en el informe ya citado, dentro de los aspectos técnicos observados se estableció: "(…) Los datos levantados en campo fueron descargados y tratados en software de cálculos topográficos, edición, transformación y*

dibujo. Luego de comparar dichos datos y las demás informaciones recopiladas en el SIRCEA, podemos establecer lo siguiente: 3.5.1 El deslinde presentado por el agrimensor [redacted], que resultó la parcela posicional No. [redacted]18, trata de individualizar un derecho amparado en una constancia anotada, la cual estaba afectada por el régimen de condominio bajo la Ley No. 5038, correspondiente al edificio de apartamentos Magnifico I, el cual se encuentra dentro de un complejo de edificios de apartamentos (Magnifico II, III, IV), regidos también bajo el régimen de condominio, y los cuales comparten entre sí, áreas, servicios, piscina, oficina, parquees, accesos a la vía pública y a la playa, entre otras cosas, esto es debido a que todos los edificios, construidos por fase, pertenecen a un solo proyecto de edificios de apartamentos nombrados. Magnifico. En ese tenor, el Deslinde que resultó la parcela posicional No. [redacted]18 (Condominio Magnifico I), se encuentra afectando áreas comunes, accesos, espacios y servicios utilizados por otros condominios (Magnifico II, III y IV), que, si bien fueron instituidos de manera individual, en realidad, están construidos y tratados en el terreno en un mismo proyecto de edificios, Condominio por Fase, llamados "Magnífico". 3.5.3 El condominio Magnifico I, fue construido sobre una porción de terreno, amparada en una Constancia anotada cuyos derechos no fueron técnicamente individualizados bajo un proceso de deslinde, y que junto a otras constancias anotadas dentro del ámbito de la parcela No. 21, [redacted]. No. 05, Puerto Plata, propiedad de la Compañía Dos [redacted]., fueron instituidas y tratadas individualmente bajo la Ley No. 5038, no obstante las mismas pertenecían a una sola posesión e inmueble dentro de dicha parcela No. 21, construyéndose dentro de esta posesión un complejo de varios edificios (Magnifico I, II, III y IV) que comparten espacios comunes, parqueos, áreas verde, accesos, oficina, servicios y otros. 27.- Sobre la pertinencia de los informes de inspección emitidos por la Dirección General de Mensuras Catastrales, ha sido juzgado que: "El informe de inspección técnico constituye la prueba por excelencia en los deslindes." 28.- Visto todo lo anteriormente expuesto, por el informe de inspección ya citado, se determina que contrario a como ha planteado la hoy parte recurrida, el deslinde realizado por el agrimensor [redacted], que resultó en la Parcela [redacted]18 con área de 494.38 metros cuadrados promovido por la compañía LA

FORTUNA DE INVERSIONES, S.R.L., y donde se ubica el Condominio Magnifico I, está afectando seriamente áreas, accesos, espacios y servicios comunes y compartidos que son utilizados por los condominios Magnifico II, III y IV. Aunque cada uno de los condominios (I, II, III y IV) está formalmente instituido de forma individual bajo el régimen de condominios, en la práctica, todos forman parte de un único proyecto mayor construido por fases y que comparten áreas esenciales como piscinas, zonas verdes, oficinas, accesos y parqueos; por lo que el presente proceso de deslinde debe ser rechazado".

24. Del análisis de la sentencia impugnada se constata que durante la instrucción del recurso, el tribunal ordenó una inspección de campo a cargo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales. El informe resultante concluyó que el deslinde realizado por el agrimensor [redacted] —del cual surge la parcela núm. [redacted]18, a favor de La Fortuna de Inversiones, SRL.— afecta áreas comunes, accesos y servicios utilizados por los condominios Magnífico I, III y IV. El referido informe establece que, aunque estos condominios fueron constituidos de manera individual bajo el régimen de condominio, en la práctica integran un único proyecto desarrollado por fases, en el que se comparten espacios y servicios comunes. Asimismo, precisa que el Condominio Magnífico II fue edificado sobre una constancia anotada no deslindada, formando parte de un conjunto mayor de inmuebles dentro de un mismo complejo. En ese contexto, se destaca que la inspección constituye una prueba técnica determinante en materia de deslinde. En consecuencia, el

tribunal *a quo* concluyó que el deslinde interfiere con áreas comunes del conjunto, por lo que procede su rechazo.

25. En ese sentido, el punto discutido en el presente caso se circunscribe, principalmente, a determinar si el tribunal a quo incurrió en errónea valoración de las pruebas al afirmar que el deslinde afecta las áreas comunes de los condominios pertenecientes a sus oponentes. Asimismo, la parte recurrente sostiene que se le otorgó un alcance único al informe de inspección rendido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y fue obviado el informe de su agrimensor contratista que evidenciaba claramente la propiedad y ocupación de la porción deslindada.

26. En ese contexto es importante resaltar que, *en un proceso de deslinde es deber del tribunal, cuando las partes en conflicto se han servido de informes que son disímiles de otro, requerir que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales emita por intermedio de uno de sus inspectores una opinión concluyente desde el punto de vista catastral*[6]. Asimismo, ha sido establecido que *entra dentro del poder que los jueces tienen en la valoración de las pruebas que le son sometidas acoger el informe técnico que a su juicio tiene mayor verosimilitud, dando motivos que justifiquen las razones para acogerlo. El tribunal puede sustentar su fallo en el informe rendido por los agrimensores al servicio de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, ordenado por dicho*

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 65, 16 de septiembre 2020, [redacted]. 1318, pp. 3949-3960.

tribunal para comprobar la situación catastral, así como descartar el informe realizado por los agrimensores contratados por una de las partes[7].

27. La Dirección General de Mensuras Catastrales es el órgano encargado de brindar soporte técnico a la jurisdicción inmobiliaria en lo relativo a las operaciones de mensura y catastro, con el propósito de verificar la regularidad de los trabajos realizados por agrimensores particulares. En ese contexto, las medidas de inspección constituyen un instrumento técnico probatorio determinante para establecer si los trabajos de campo cumplen con o no con las exigencias normativas[8].

28. En ese sentido, la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo,* tomando en consideración las conclusiones del informe pericial, constató la existencia de irregularidades en los trabajos técnicos. Ello, debido a que, si bien la porción deslindada se sustenta en una constancia anotada, lo cierto es que sobre el terreno existe una edificación que fue sometida al régimen de constitución de condominio bajo el antiguo ordenamiento jurídico. Asimismo, aun cuando no fueron aportados documentos que acreditaran formalmente la delimitación o el uso de las áreas comunes, tal circunstancia queda evidenciada

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 2, 7 de octubre 2015, [redacted]. 1259, pp. 1260-1268.
[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 139, 8 de julio 2020, [redacted]. 1316, pp. 4414-4433.

a partir de la realidad material del conjunto de condominios que existe en el inmueble.

29. En efecto, los espacios comunes resultan inseparables de la titularidad de los derechos exclusivos. En ese orden, aun cuando cada condominio haya sido edificado sobre una porción de la parcela núm. 21, amparada en una constancia anotada, al no encontrarse dicha superficie debidamente individualizada, no resultaba posible afirmar que la edificación ocupaba la totalidad de los metros consignados en la referida constancia. De igual forma, el tribunal *a quo* constató que el proceso de deslinde fue sometido respecto a la totalidad de la superficie, lo que implicaba la posibilidad de que esa extensión hubiese sido afectada por áreas destinadas al uso común, conforme al régimen de condominio. En consecuencia, procedía concluir que, tal como estableció el informe rendido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, la porción deslindada no quedó libre de tales afectaciones.

30. En el caso que nos ocupa, el tribunal *a quo* advirtió que del análisis de las pruebas se desprendía que, si bien los recurrentes alegaban la existencia de una superposición, el inspector, luego de ejecutar el trabajo de campo, concluyó que la realidad material del terreno reflejaba la existencia de la afectación. A ello se sumó la ausencia de pruebas técnicas idóneas que evidenciaran la correcta ubicación de los linderos, requisito esencial para la aprobación de los trabajos

de deslinde. Esta situación condujo al tribunal a acoger el recurso de apelación y revocar la decisión impugnada. En consecuencia, ante la insuficiencia probatoria verificada, se concluye que hubo una adecuada apreciación de los hechos y documentos, por lo que procede desestimar el medio de casación analizado y, con ello, rechazar el recurso de casación.

31. 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, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas procesales por haber sucumbido en el recurso que nos ocupa.

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 la entidad comercial La Fortuna de Inversiones, SRL., contra la sentencia núm. 202501646, de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: 0269-19-00589
Solicitud núm.: 2025-R1390637
Recurrente: La Fortuna de Inversiones, SRL.
Recurrido: Inversiones Sunset, SRL. y Geric, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. [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.

rr