REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0184-23-00206
Solicitud núm.: 2026-R0302456
Recurrente: Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc. (Aprocap)
Recurrido: Las Palmas Juanillo 74, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1945 [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 **30 de septiembre de 2026**, año 183° de la Independencia y 164° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la entidad Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc., (Aprocap), contra la sentencia núm. 202500423, de fecha 16 de diciembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0184-23-00206
Solicitud núm.: 2026-R0302456
Recurrente: Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc. (Aprocap)
Recurrido: Las Palmas Juanillo 74, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 12 de marzo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de la Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc., (Aprocap), representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial Las Palmas Juanillo 74, SA., mediante memorial depositado en fecha 6 de abril de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en cobro de pesos por cuotas de mantenimiento incoada por Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc., (Aprocap), con relación a la parcela núm. 367-B-55-SUBD-85, distrito catastral núm. 11, municipio Higüey, provincia La Altagracia, contra la razón social Las Palmas Juanillo 74, SA., la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia dictó la sentencia núm. 1862-2024-

00470, de fecha 27 de diciembre de 2024, que rechazó la litis por insuficiencia de pruebas.

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por la entidad Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc., (Aprocap), dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500423, de fecha 16 de diciembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación incoado por Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc. (APROCAP) contra de la sentencia núm. 1862-2024-00470, dictada en fecha 27 de diciembre de 2024 dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia. **SEGUNDO**: CONDENA a Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc. (APROCAP) al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor de los abogados que representan a la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **TERCERO**: Ordena a la secretaria general publicar la presente sentencia dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos de la causa y de las pruebas. **Segundo medio:** Violación a la ley".

Exp. núm.: 0184-23-00206
Solicitud núm.: 2026-R0302456
Recurrente: Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc. (Aprocap)
Recurrido: Las Palmas Juanillo 74, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 el interés casacional

7. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si este cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

8. En ese tenor, es menester indicar que *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*

Exp. núm.: 0184-23-00206
Solicitud núm.: 2026-R0302456
Recurrente: Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc. (Aprocap)
Recurrido: Las Palmas Juanillo 74, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[1].

9. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[2].

10. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por*

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.
[2] SCJ, Tercera Sala, Sentencia núm. SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024.

Exp. núm.: 0184-23-00206
Solicitud núm.: 2026-R0302456
Recurrente: Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc. (Aprocap)
Recurrido: Las Palmas Juanillo 74, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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[3].

11. Conviene destacar, además, que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como las relativas a la omisión 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*[4].

12. 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, 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

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363

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.

13. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos aspectos cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer medio de casación desnaturalización de los hechos y de las pruebas; mientras, que, por otro lado, plantea vicios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar en su segundo medio violación a la ley.

VI. Sobre el recurso de casación
a) en cuanto a los vicios de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales

14. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos y las pruebas al calificar como supuestos documentos contractuales y como simples copias fotostáticas documentos que, según afirma, fueron depositados en original o en copia certificadas, sin que la parte adversa los impugnara.

15. Sostiene además, que la jurisdicción de alzada incurrió en fallo *extrapetita* al pronunciarse sobre aspectos que no fueron objeto de controversia entre las

partes, negándole indebidamente el derecho a reclamar el pago de los gastos comunes previamente pactados.

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

"22. Entrando en el análisis del fondo, la controversia se reduce a determinar si la sociedad Las Palmas Juanillo 74, S.A. adeuda a la parte recurrente, Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc. (APROCAP), sumas correspondientes al mantenimiento del proyecto turístico "Cap Cana", conforme a las disposiciones establecidas en supuestos documentos contractuales, y si dichas obligaciones resultan exigibles judicialmente. 23. A este respecto, es deber de esta alzada verificar si en el expediente se encuentran elementos probatorios suficientes, conforme a las normas del proceso civil y al principio de contradicción de la prueba, que acrediten con certeza la existencia de la obligación, su monto, exigibilidad y la causa legal de su nacimiento. 24. En el examen del dossier, se advierte que la parte recurrente aportó como prueba una copia fotostática de un contrato de compraventa suscrito entre la entidad Cap Cana, S.A. y la parte recurrida, en cuyo preámbulo se hace mención del reconocimiento por parte del comprador de las regulaciones del proyecto Cap Cana, incluyendo la llamada Declaración Maestra de Regulaciones. No obstante, al analizar dicho documento, además de encontrarse en copia fotostática, se verifica que el mismo no se encuentra suscrito por ambas partes con relación específica al reglamento, ni se aporta copia certificada del denominado plan maestro; Tampoco se evidencia la existencia de recibos, facturas, correspondencias, actas de asamblea, ni certificaciones contables que respalden de manera directa la existencia de la deuda alegada. 25. Que la parte recurrente, en su vía de impugnación

Exp. núm.: 0184-23-00206
Solicitud núm.: 2026-R0302456
Recurrente: Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc. (Aprocap)
Recurrido: Las Palmas Juanillo 74, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

establece como argumento de la existencia de la acreencia el hecho de que su contraparte no la hecha controvertida, pero tanto en el tribunal a quo como en esta alzada al pedir el rechazo de las conclusiones del recurrente hace referencia directa a que no hace causa común sobre sus planteamientos sobre el fondo, por lo que, era su obligación hacer la prueba sobre dicho aspecto. 26. En ese sentido, el artículo 1315 del Código Civil dispone que quien reclama la ejecución de una obligación debe probarla. Asimismo, la jurisprudencia reiterada del Tribunal Constitucional y de la Suprema Corte de Justicia ha establecido que la prueba debe ser pertinente, idónea y legalmente obtenida, como criterio de tutela judicial efectiva. Aplicando estos principios al caso, se concluye que la documentación aportada carece de fuerza probatoria suficiente para generar certeza en cuanto a la existencia de una deuda exigible, por lo tanto, es de derecho, confirmar la sentencia dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original, pero por los motivos dados en el cuerpo de la presente sentencia. Además, condenar a los recurrentes al pago de las costas incidentales en provecho de los abogados de la parte gananciosa, en aplicación a los artículos 130 y 133 del Código de Procedimiento Civil" (sic).

17. Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación, concluyendo que la parte recurrente no aportó elementos probatorios suficientes para acreditar la existencia, monto y exigibilidad de la acreencia reclamada por concepto de gastos de mantenimiento conforme a las reglas de la carga de la prueba previstas en el artículo 1315 del Código Civil.

Exp. núm.: 0184-23-00206
Solicitud núm.: 2026-R0302456
Recurrente: Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc. (Aprocap)
Recurrido: Las Palmas Juanillo 74, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

18. En lo relativo a la alegada desnaturalización de los hechos y las pruebas, es pertinente reiterar los criterios sostenidos por esta Tercera Sala que deben verificarse, para que exista dicho vicio es necesario que los jueces den un sentido contrario a dichos hechos un sentido distinto al que realmente tienen, o que de las declaraciones de los testigos los jueces del fondo se han apartado del sentido y al alcance de los testimonios y documentos.

19. Contrario a lo alegado por la parte recurrente, del examen de la sentencia impugnada se advierte que no se evidencia que el tribunal *a quo* haya otorgado a los hechos o documentos aportados un sentido distinto al que les correspondía, ni que haya alterado su contenido o alcance. Por el contrario, la jurisdicción de alzada realizó una ponderación de los elementos probatorios sometidos a su escrutinio y precisó los motivos por los cuales consideró que estos no resultaban suficientes para acreditar la existencia y exigibilidad de la acreencia reclamada reteniendo que estos no permitían establecer con certeza la obligación cuyo cobro se perseguía al no encontrarse acompañados de elementos probatorios complementarios que demostraran de manera fehaciente su exigibilidad. En ese sentido, los cuestionamientos formulados por la parte recurrente revelan su inconformidad con la valoración probatoria

efectuada por los jueces del fondo, sin poner de manifiesto una verdadera desnaturalización.

20. En cuanto al vicio de fallo *extrapetita* invocado, la jurisprudencia ha indicado que *el vicio de fallo extrapetita se configura cuando el juez con su decisión desborda el límite de lo solicitado o pretendido por las partes a través de sus conclusiones, salvo que lo haga ejerciendo la facultad para actuar de oficio en los casos que la ley se lo permite*[5]. Contrario a lo alegado por la parte recurrente, del examen de la sentencia impugnada no se advierte que el tribunal *a quo* haya desbordado los límites de las pretensiones sometidas a su consideración, ni que haya decidido sobre cuestiones ajenas al debate procesal. Por el contrario, los motivos transcritos más arriba ponen de manifiesto que la jurisdicción de alzada circunscribió su análisis a determinar si la parte hoy recurrente había probado la existencia, monto y exigibilidad de la acreencia reclamada, cuestión esta que constituía el objeto de la controversia. En ese sentido, la valoración de la eficacia de las pruebas aportadas para sustentar dicha reclamación formaba parte de las facultades inherentes a su función jurisdiccional, sin que ello implique pronunciarse sobre aspectos no

[5] SCJ, Primera Sala, Sent. núm.40, 14 de agosto 2013, BJ.1233.

planteados. En consecuencia, al no verificarse las infracciones denunciadas por la parte recurrente, procede desestimar el medio examinado.

b) en relación con el medio de casación sobre el cual el recurrente tiene que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la Ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza

21. En su segundo medio de casación la parte recurrente alega violación a la ley; sin embargo, tras la debida ponderación de los aspectos del medio de casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues se advierte que la parte recurrente se limitó a denunciar la violación, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno de qué forma el fallo impugnado se encuentra en oposición con la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperiosa de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria, por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declara inadmisible el

segundo medio por falta de interés casacional objetivo, procediendo con ello rechazar el presente recurso de casación.

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

VII. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc., (Aprocap), contra la sentencia núm. 202500423, de fecha 16 de diciembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas de procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted]

Exp. núm.: 0184-23-00206
Solicitud núm.: 2026-R0302456
Recurrente: Asociación de Propietarios Cap Cana, Inc. (Aprocap)
Recurrido: Las Palmas Juanillo 74, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Castellanos, [redacted], [redacted] y [redacted], abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

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.