Notificación de demanda en intervención voluntaria

Acto número 408/2026

En el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los Dieciséis (16) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026).

Actuando a requerimiento de los señores **1) Diana Scarlette Montilla Poueriet**, dominicana, mayor de edad, casada, trabajadora independiente, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0107317-8, domiciliada y residente en la calle Respaldo Agustín Lara núm. 96, Residencial Ana Julia II, apartamento 8-B, sector Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; **2) Sergio Darío Reyes Galvis**, colombiano, mayor de edad, soltero, empresario, titular de la cédula de identidad núm. 402-2029596-4, domiciliado y residente en la calle Respaldo Agustín Lara núm. 96, Residencial Ana Julia II, apartamento 8-B, sector Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; **3) Gabriel Rancier Castillo**, dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1847201-8, domiciliado y residente en la Torre Diagonal, ubicada en la calle Respaldo Agustín Lara, sector Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; **4) Jeffry Pabbel Pichardo Hernández**, dominicano, mayor de edad, soltero, arquitecto, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1663937-8, domiciliado y residente en la Torre Cristina, ubicada en la calle Respaldo Agustín Lara, sector Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; y **5) Valerie Melissa Burgos Marte**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral número 402-1289393-3, domiciliada y residente en la calle Respaldo Agustín Lara núm. 3, Torre Saval III, apartamento 901, sector Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados **Francisco Álvarez Martínez**, **Pedro Castro Inoa**, **Diógenes J. Bergés Navarrete** y **Delio J. Guzmán Sánchez**, dominicanos, mayores de edad, abogados de los tribunales de la República, titulares de las cédulas de identidad y electorales números 001-1807198-4, 402-2119096-6, 402-0063995-3 y 402-0055061-0, respectivamente, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana y con estudio profesional abierto en común en la oficina de abogados **FABOGADOS**, sito en el local 2B del segundo piso del edificio Progressus, ubicado en la avenida Abraham Lincoln esquina José Amado Soler, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono 809-544-3260 y correo electrónico informacion@fabogados.com, lugar donde se hace formal elección de domicilio procesal para todos los fines y consecuencias legales del presente acto;

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera sala Suprema Corte de Justicia
Ced: 001-0273239-9 Domiciliado
C/ Policarpio,Heredia No. 11, Santa Cruz, Villa Mella Santo Domingo Norte, R.D.

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera sala Suprema Corte de Justicia
Ced: 001-0273239-3 Domiciliado
C/ Policarpio,Heredia No. 11, Santa Cruz, Villa Mella Santo Domingo Norte, R.D.

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA Alguacil Ordinario de la Tercera Sala Suprema Corte de Justicia

Yo, _____;

Expresamente y en virtud del requerimiento precedentemente indicado, me he trasladado dentro de los límites de mi jurisdicción a la calle San Francisco de Asís número 52, Edificio Sheryl Lourdes, apartamento 1-B, sector Alma Rosa I, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, que es donde tiene su domicilio y estudio profesional la licenciada **Miriam Paulino**, de conformidad con lo establecido en la litis de derechos registrados interpuesta por el **Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I** en contra del Ayuntamiento del Distrito Nacional y la sociedad Constructora Bisonó, C. por A., a quien se le notifica el presente acto en su calidad de abogada constituida y apoderada especial del **Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I**, y una vez allí, procedí a hablar personalmente con Carlos Paulino, quien me dijo ser Paralegal, de mi requerida, según su propia declaración, y afirmó ostentar la calidad para recibir actos de esta naturaleza;

Le he notificado a mi requerida, la licenciada **Miriam Paulino**, en sus antes indicadas calidades, lo siguiente:

Primero: Copia en cabeza del presente acto de la demanda en intervención voluntaria y sus anexos interpuesta por mis requirentes en fecha 16 de septiembre de 2026 respecto a la litis de derechos registrados interpuesta por el **Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I** en contra del Ayuntamiento del Distrito Nacional y la sociedad Constructora Bisonó, C. por A., expediente 2026-0186758 de la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.

Segundo: Como consecuencia de la demanda en intervención voluntaria antes mencionada, mi requirente reitera a mi requerida, la licenciada **Miriam Paulino**, la citación a la audiencia del proceso principal a celebrarse este **jueves diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), a las nueve horas de la mañana (9:00 A.M.)**, por ante la **Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional**, expediente número **2026-0186758**, tribunal que celebrará sus audiencias de manera presencial en el Salón de Audiencias 02 del Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, ubicado en la Avenida Independencia esquina Enrique Jiménez Moya, Centro de los Héroes, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los fines de continuar con el conocimiento de la litis de derechos registrados interpuesta por el **Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I** en contra del Ayuntamiento del Distrito Nacional y la sociedad Constructora Bisonó, C. por A.

Bajo las más amplias reservas de derechos y acciones

Y para que mi requerida, la licenciada **Miriam Paulino**, en sus antes indicadas calidades, no pretenda alegar desconocimiento o ignorancia del presente acto, así le he notificado, dejándole en manos de la persona con la cual dije haber hablado en el lugar de mi traslado, copia fiel y conforme del presente acto, el cual consta de dos (2) fojas, más sesenta y siete (67) fojas, para un total de sesenta y nueve (69) fojas, todas las cuales han sido debidamente firmadas, selladas y rubricadas, por mí, Alguacil que certifico y doy fe.

Costo: RD$ 3000.

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA

Doy Fe

El Alguacil

REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

Fecha y hora del depósito: 16-09-2026 10:14 AM

Tribunal:	TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCION ORIGINAL DEL DISTRITO NACIONAL
Sala:	TERCERA SALA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCION ORIGINAL DEL DISTRITO NACIONAL
Número de Trámite:	2026-0186758-003
Número de Solicitud:	2026-R1313304

Materia: INMOBILIARIA

Asunto: DEPÓSITO DE DOCUMENTOS	**Objeto:** DEPOSITO DE DOCUMENTOS.

Partes involucradas

Demandantes: • RODRIGO ANTONIO JAIME MONTEALEGRE FRIAS (DEMANDANTE)
• CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO JUAN ANTONIO I (DEMANDANTE)

Demandados: • AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL (DEMANDADO)
• CONSTRUCTORA BISONO
• C POR A. (DEMANDADO)

Calificación jurídica

Calificación Jurídica: N/D

Audiencias

Sentencia Núm | Lectura

Observaciones

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera Sala Suprema Corte de Justicia

FABOGADOS

A la	:	**Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.**
De	:	**Diana Scarllette Montilla Poueriet, Sergio Darío Reyes Galvis, Gabriel Rancier Castillo, Jeffry Pabbel Pichardo Hernández y Valerie Melissa Burgos Marte.**
Abogados	:	**Licenciados Francisco Álvarez Martínez, Pedro Castro Inoa, Diógenes J. Bergés Navarrete y Delio J. Guzmán Sánchez.**
Asunto	:	**Demanda incidental en intervención voluntaria accesoria.**
Proceso principal	:	**Litis sobre derechos registrados interpuesta por el Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I.**
Demandados	:	**Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I, Ayuntamiento del Distrito Nacional, Constructora Bisonó, C. por A.**
Expediente	:	**2026-0186758.**

Honorable Magistrado:

Los señores **1) Diana Scarllette Montilla Poueriet**, dominicana, mayor de edad, casada, trabajadora independiente, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0107317-8, domiciliada y residente en la calle Respaldo Agustín Lara núm. 96, Residencial Ana Julia II, apartamento 8-B, sector Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; **2) Sergio Darío Reyes Galvis**, colombiano, mayor de edad, soltero, empresario, titular de la cédula de identidad núm. 402-2029596-4, domiciliado y residente en la calle Respaldo Agustín Lara núm. 96, Residencial Ana Julia II, apartamento 8-B, sector Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; **3) Gabriel Rancier Castillo**, dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1847201-8, domiciliado y residente en la Torre Diagonal, ubicada en la calle Respaldo Agustín Lara, sector Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; **4) Jeffry Pabbel Pichardo Hernández**, dominicano, mayor de edad, soltero, arquitecto, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1663937-8, domiciliado y residente en la Torre Cristina, ubicada en la calle Respaldo Agustín Lara, sector Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; y **5) Valerie Melissa Burgos Marte**, mayor de edad, titular de la cédula de identidad núm. 402-1289393-3, domiciliada y residente en la calle Respaldo Agustín Lara núm. 3, Torre Saval III, apartamento 901, sector Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

Quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados **Francisco Álvarez Martínez, Pedro Castro Inoa, Diógenes J. Bergés Navarrete** y **Delio J. Guzmán Sánchez**, dominicanos, mayores de edad, abogados de los tribunales de la República, titulares de las cédulas de identidad y electorales números, 001-1807198-4, 402-2119096-6, 402-0063995-3 y 402-0055061-0, respectivamente, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana y con estudio

FABOGADOS

profesional abierto en común en la oficina de abogados **FABOGADOS**, sito en el local 2B del segundo piso del edificio Progressus, ubicado en la avenida Abraham Lincoln esquina José Amado Soler, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono 809-544-3260 y correo electrónico informacion@fabogados.com, lugar donde se hace formal elección de domicilio procesal para todos los fines y consecuencias legales de la presente instancia;

En ocasión de la litis sobre derechos registrados que integra el expediente número 2026-0186758, los exponentes tienen a bien interponer la presente demanda incidental en intervención voluntaria accesoria, cuyos fundamentos de hecho y de derecho se exponen a continuación:

I. Sobre la procedencia y el alcance de la presente intervención voluntaria accesoria

1. La presente intervención procura que los exponentes sean escuchados dentro de un proceso cuya decisión podría incidir directamente sobre el entorno urbano, ambiental y comunitario en el que se encuentran sus inmuebles. Su comparecencia no tiene por finalidad reclamar la propiedad de la franja controvertida, sino participar en la discusión sobre la procedencia de las pretensiones formuladas por el **Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I**.

Calidad e interés de los intervinientes

2. Los exponentes son propietarios y residentes de inmuebles situados en la calle Respaldo Agustín Lara, una de las vías que delimitan el Bosque de la Vida y que forma parte del perímetro inmediato en el cual se encuentra localizada la franja cuya utilización exclusiva pretende consolidar el **Consorcio**.

3. En particular, **Diana Scarllette Montilla Poueriet** y **Sergio Darío Reyes Galvis** residen en el Residencial Ana Julia II, ubicado en la calle Respaldo Agustín Lara número 96; **Valerie Melissa Burgos Marte** reside en la Torre Saval III, situada en la misma vía; **Gabriel Rancier Castillo** reside en la Torre Diagonal; y **Jeffry Pabbel Pichardo Hernández** reside en la Torre Cristina.

4. La ubicación de esos inmuebles vincula directamente a los exponentes con el entorno inmediato de la franja controvertida. La decisión que intervenga podría incidir sobre la configuración y el uso de un espacio potencialmente relacionado con el Bosque de la Vida, sus áreas de acceso y protección, una vía pública o terrenos sometidos a otro régimen jurídico.

5. La calidad invocada por los exponentes debe entenderse dentro de los límites de su intervención. Estos no pretenden que se les reconozca la propiedad de la franja ni afirman ser titulares de un derecho real sobre ella. Su calidad consiste en la legitimación necesaria para intervenir en el proceso y ejercer el contradictorio, debido a la relación concreta que mantienen con el entorno sobre el cual podrían proyectarse los efectos de la sentencia.

6. A esa calidad se suma un interés personal, legítimo y actual. Es personal porque se encuentra relacionado con inmuebles y lugares de residencia individualmente determinados; es legítimo porque procura proteger el derecho de los exponentes a participar en una controversia capaz de afectar su entorno inmediato; y es actual porque la demanda principal se encuentra en curso y las medidas cuestionadas ya han sido formalmente solicitadas a este Honorable Tribunal.

FABOGADOS

7. Ese interés no se confunde con una preocupación general que pudiera invocar cualquier ciudadano. Los exponentes se encuentran vinculados físicamente con el perímetro discutido y podrían resultar afectados por una decisión que modifique o consolide jurídicamente el uso exclusivo de la franja, especialmente mientras permanezcan sin determinar su ubicación, titularidad y naturaleza pública o privada.

8. La Suprema Corte de Justicia ha establecido que, en materia inmobiliaria, la admisibilidad de la intervención voluntaria requiere la existencia de un interés legítimo y jurídicamente protegido y el cumplimiento de la forma prevista por el artículo 339 del Código de Procedimiento Civil. También ha precisado que, al no existir la tercería en esta materia, la intervención no se encuentra subordinada a las condiciones del artículo 466 del mismo código:

Al no existir la tercería en materia inmobiliaria, para que la intervención sea admisible solo se requiere la existencia de un interés legítimo y jurídicamente protegido de quien intervenga y que la misma se haga de la forma prevista por el artículo 339 del Código de Procedimiento Civil.[1]

9. En el presente caso, los exponentes no necesitan demostrar que son propietarios de la franja controvertida, pues no pretenden obtener su registro ni el reconocimiento de un derecho real a su favor. Lo que deben justificar es la existencia de un interés jurídicamente relevante para participar en el proceso. Ese interés deriva de la ubicación de sus inmuebles dentro del perímetro inmediato y de las consecuencias que podrían producir las pretensiones del Consorcio sobre la configuración, utilización y protección de ese entorno.

Cumplimiento de las condiciones procesales de la intervención

10. El artículo 43 de la Resolución núm. 787-2022 dispone que las demandas incidentales, ya sean promovidas por las partes o por terceros, deben interponerse mediante instancia motivada y notificarse a las partes o a sus representantes legales antes de la audiencia.

11. El párrafo I de ese artículo remite al derecho común los demás aspectos relativos a las demandas adicionales, reconvencionales y en intervención. En virtud de esa remisión resultan aplicables los artículos 339 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, que regulan la forma en que la intervención debe presentarse y someterse a la contradicción de las partes.

12. A su vez, el artículo 48 de la misma Resolución incluye las demandas incidentales entre las actuaciones que deben notificarse mediante acto de alguacil. Esta formalidad permite que las partes originales conozcan oportunamente los medios y conclusiones formulados por los intervinientes y puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa.

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia

[1] SCJ, Tercera Sala, 31 de octubre de 2012, núm. 67, B. J. 1223.

13. En el presente caso, los exponentes identifican el proceso dentro del cual comparecen; explican la relación que mantienen con el entorno en el que se encuentra la franja discutida; exponen los fundamentos de su calidad y de su interés; delimitan el carácter accesorio de su intervención; y desarrollan los medios procesales, registrales y probatorios en los que sustentan su oposición a la demanda principal.

Carácter accesorio y pertinencia de la intervención

14. La intervención formulada por los exponentes es accesoria porque no introduce una pretensión inmobiliaria independiente ni procura obtener para ellos el reconocimiento de un derecho frente a las partes originales. Su finalidad consiste exclusivamente en incorporarse a la controversia existente para sostener la oposición a las pretensiones formuladas por el Consorcio.

15. Su actuación se limita a sostener la inadmisibilidad o, subsidiariamente, el rechazo de la demanda principal mediante defensas relacionadas con la calidad del Consorcio, la identificación y naturaleza jurídica de la franja, el alcance de las pruebas aportadas y la procedencia de las medidas solicitadas.

16. La intervención no modifica, por tanto, el objeto de la litis. La controversia continúa referida a los alegados parqueos adicionales y a las pretensiones que el **Consorcio** formula sobre la franja en la que se encuentran. Los exponentes únicamente aportan medios de defensa destinados a que esas pretensiones sean examinadas bajo condiciones de plena contradicción.

17. La intervención resulta pertinente porque la decisión solicitada podría consolidar un aprovechamiento exclusivo sobre una franja cuya ubicación, titularidad y naturaleza pública o privada todavía no han sido determinadas. En esas condiciones, los propietarios y residentes del perímetro inmediato poseen un interés concreto en ser escuchados antes de que se adopte una decisión capaz de afectar su entorno.

II. Origen del litigio y alcance de la demanda principal

18. La demanda principal se refiere a una franja de terreno situada frente al Condominio Juan Antonio I, ubicado en la calle Dr. Luis Escoto Gómez núm. 23, sector Serrallés, cuyos espacios han sido utilizados como estacionamientos por algunos de sus residentes. Esa franja se encuentra próxima al Bosque de la Vida y su ubicación, extensión, titularidad y régimen jurídico constituyen precisamente el objeto de la discusión.

19. El **Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I** sostiene que **Constructora Bisonó, C. por A.** edificó el proyecto con veinticuatro apartamentos y asignó originalmente un parqueo a cada unidad. Afirma que, posteriormente, en el año 1989, la constructora ofreció a determinados adquirentes la posibilidad de obtener un parqueo adicional junto con una planta eléctrica y su instalación, por un costo conjunto de RD$12,000.00 por apartamento.

20. Sobre la base de esas comunicaciones y de los pagos que atribuye a algunos compradores, el Consorcio sostiene que los parqueos adicionales fueron adquiridos a título oneroso y de buena fe. También afirma que los residentes los han utilizado durante aproximadamente treinta y siete años y

pretende que esa ocupación sea protegida frente a las actuaciones del Ayuntamiento del Distrito Nacional.

21. Concretamente, la demanda procura que este Honorable Tribunal reconozca la adquisición de los parqueos adicionales; ordene al **Ayuntamiento** abstenerse de realizar cualquier actuación que impida su disfrute hasta que un futuro deslinde determine los límites del área verde; imponga a dicha institución una astreinte de un millón de pesos dominicanos (RD$1,000,000.00) por cada día de incumplimiento; y, si posteriormente se establece que la franja no se encuentra registrada, autorice a los supuestos interesados y poseedores a iniciar su saneamiento.

22. El uso material de los espacios durante varios años puede constituir un hecho, pero no resuelve por sí solo la situación jurídica del terreno ni demuestra el derecho real reclamado. Para decidir las pretensiones resulta necesario identificar la franja, determinar a cuál inmueble pertenece y establecer qué derecho tenía **Constructora Bisonó** para disponer de ella.

III. Análisis de la demanda principal y de sus documentos anexos

La demanda principal no identifica ni acredita la franja reclamada

23. El punto central de la controversia no es determinar, por ahora, si algunos residentes han utilizado esos espacios como parqueos durante muchos años. Antes de llegar a esa discusión, el Tribunal necesita saber qué terreno se reclama, dónde se encuentra, a quién pertenece y qué derecho tenía **Constructora Bisonó, C. por A.** para disponer de él. Solo después de responder esas preguntas podría evaluarse si las comunicaciones y los pagos de 1989 produjeron algún efecto inmobiliario.

24. Los documentos aportados no ofrecen una respuesta coherente a esas preguntas. Por el contrario, cuando se examinan en conjunto, muestran que la franja no ha sido individualizada y que su relación con el Condominio Juan Antonio I, con otros inmuebles registrados y con el Bosque de la Vida todavía debe ser determinada. Esa deficiencia se aprecia en cada uno de los grupos documentales en que descansa la demanda principal.

Los documentos del condominio solo reconocen un parqueo por apartamento

25. El primer documento que debe consultarse es el que define el propio Condominio Juan Antonio I. Su documentación constitutiva describe veinticuatro unidades y asigna un solo parqueo a cada apartamento. Esa descripción se repite unidad por unidad. Por tanto, los segundos parqueos que ahora se reclaman no aparecen integrados al régimen de condominio originalmente registrado.

26. Tampoco se ha aportado una modificación posterior del régimen, un plano actualizado o un asiento registral que incorpore esos espacios adicionales a las unidades funcionales o a las cosas comunes. Esto es importante porque, si la franja reclamada realmente formara parte del condominio, debería existir algún documento registral que explique cuándo y de qué manera fue incorporada. Las cartas privadas y el uso material de los espacios no sustituyen esa incorporación.

27. A esa ausencia se suma una inconsistencia sobre el inmueble del propio condominio. La declaración constitutiva consultada lo identifica como Parcela núm. 126-A-1-Refun.-3, del Distrito Catastral núm. 3, con una superficie de 2,324.00 metros cuadrados. Además, señala como colindancia oeste la Parcela 126-A resto, descrita como área verde, y como colindancia sur una calle en proyecto. Otros documentos del expediente, sin embargo, relacionan el Condominio Juan Antonio I con la Parcela 126-A-1-Ref.-4 y una superficie de 2,305.00 metros cuadrados.

28. La diferencia entre esas designaciones y superficies no puede tratarse como un simple error de forma. Impide establecer con claridad cuál es el inmueble desde el cual se formula la reclamación y, sobre todo, si la franja ocupada por los parqueos se encuentra dentro de sus límites o fuera de ellos. Los propios documentos del condominio, en consecuencia, no demuestran que los espacios adicionales formen parte de su patrimonio.

Las cartas y el recibo de 1989 no prueban la adquisición de un inmueble determinado

29. La demanda principal intenta suplir esa ausencia registral con tres comunicaciones de 1989. La primera, de 18 de enero, informa a determinados adquirentes que la constructora estaba habilitando un parqueo adicional por apartamento y que su costo sería comunicado junto con el presupuesto de una planta eléctrica. La segunda, de 23 de mayo, fija en RD$12,000.00 el costo proporcional conjunto de la planta, su instalación y el parqueo. La tercera, de 22 de agosto, vuelve a incluir una partida por la planta y el parqueo dentro del estado de cuenta de uno de los adquirentes.

30. Esas comunicaciones son relevantes para demostrar que existió una oferta comercial relacionada con un parqueo adicional. Sin embargo, no permiten saber cuál espacio fue ofrecido a cada adquirente. No indican parcela, matrícula, superficie, linderos, coordenadas o número de parqueo; tampoco identifican un título de **Constructora Bisonó** sobre la franja. Además, la suma de RD$12,000.00 comprende conjuntamente la planta eléctrica, su instalación y el parqueo, por lo que no permite determinar qué parte del pago habría correspondido a la supuesta adquisición inmobiliaria.

31. La distinción es sencilla pero decisiva: una carta que promete habilitar un parqueo puede generar una discusión contractual entre la constructora y su destinatario, pero no demuestra por sí sola que se transfirió un terreno determinado. Mucho menos acredita que veinticuatro espacios individualizados fueron adquiridos por veinticuatro compradores y que esos derechos pasaron luego al patrimonio colectivo del **Consorcio**.

32. El recibo invocado tiene el mismo alcance limitado. Puede servir para demostrar que se realizó un pago, pero no identifica qué inmueble fue pagado ni prueba que quien recibió el dinero fuera propietario de la franja. A ello se suma que la copia depositada presenta una calidad que dificulta la lectura íntegra de su contenido. El pago no crea una parcela, no fija sus límites y no sustituye el título o el acto registral necesario para hacer oponible un derecho inmobiliario.

FABOGADOS

La carta de 2022 y el acta de asamblea de 2026 tampoco acreditan la titularidad

33. La comunicación dirigida por el Condominio a **Constructora Bisonó** el 21 de marzo de 2022 solicitó que se esclareciera la situación de los parqueos adicionales. Lejos de confirmar un derecho definido desde 1989, esa solicitud evidencia que, más de tres décadas después, el propio Condominio todavía procuraba obtener una explicación sobre el origen y la condición jurídica de los espacios.

34. El acta de asamblea del 13 de junio de 2026 autoriza el ejercicio de acciones y ratifica al señor Rodrigo Antonio Jaime Montealegre Frías como administrador, pero una resolución interna solo habilita la representación procesal: no incorpora la franja al patrimonio común ni crea un derecho real. De manera subsidiaria, también corresponde verificar la regularidad de la convocatoria realizada el 12 de junio de 2026, así como la nómina, los coeficientes, los votos, los poderes y los títulos de quienes participaron, a la luz del plazo previsto por el artículo 25 de la Ley núm. 5038 y de las disposiciones del reglamento registrado.

La respuesta del Ayuntamiento confirma que la ubicación y la titularidad siguen sin determinarse

35. La comunicación núm. DJ-372-2026, de 29 de junio de 2026, tampoco resuelve esas deficiencias. En ella, la Dirección Jurídica del Ayuntamiento explica que el Bosque de la Vida se encuentra entre las calles Filomena Gómez de Cova, C, Dr. Luis Escoto Gómez, Agustín Lara y José Amado Soler. También reconoce que existe una controversia respecto de los parqueos situados en la parte norte del parque: los condómines del Residencial Juan Antonio I los reclaman como propios, mientras que la junta de vecinos sostiene que forman parte del área verde.

36. El **Ayuntamiento** no concluye que los parqueos sean de su propiedad, pero tampoco reconoce derecho alguno a favor del **Consorcio**. Luego de consultar la información disponible en el Registro Inmobiliario, indicó que no pudo determinar si los espacios pertenecen al Residencial Juan Antonio I o al Bosque de la Vida, porque no aparece un plano que los identifique. Asimismo, señaló que el área verde comprende terrenos vinculados a las Parcelas 74-A, 72-A y 126-A.

37. Por consiguiente, esa comunicación no puede utilizarse como una confirmación de la reclamación principal. Su verdadero alcance es más limitado: deja constancia de que la ubicación y la titularidad de los parqueos siguen siendo inciertas. Si la propia autoridad municipal, después de consultar la información registral, no pudo establecer a cuál inmueble pertenecen, el Tribunal no puede atribuirlos inmediatamente al **Consorcio** sin una depuración técnica y registral previa.

El informe catastral y el plano tampoco individualizan la franja ni la atribuyen al condominio

38. El informe de identificación catastral del Bosque de la Vida, de 16 de marzo de 2026, aporta información útil para ubicar el contexto general. Sitúa el parque en ámbitos vinculados a las Parcelas 72-A y 126-A del Distrito Catastral núm. 3 y al Solar 1 de la Manzana 1788 del Distrito Catastral núm. 1. También identifica como inmuebles colindantes al oeste la Parcela 400413241374 y la Parcela 126-A-1-Ref.-4, esta última asociada al Condominio Juan Antonio I.

39. Sin embargo, el propio informe advierte que no fue posible localizar o determinar el resto de las porciones 126-A y 72-A, porque esa labor excedía el alcance de la investigación contratada. Aunque señala que no detectó solapes con inmuebles registrados bajo la Ley núm. 108-05, esa constatación no significa que la franja de parqueos pertenezca al **Consorcio**. El informe permite visualizar los inmuebles cercanos, pero no identifica técnicamente el espacio discutido ni determina su régimen jurídico.

40. El denominado plano de comprobación de área tampoco completa esa labor. El documento menciona como designaciones de origen las Parcelas 126 y 74-A y representa un polígono aproximado de 386.67 metros cuadrados. No obstante, carece de designación temporal o posicional, superficie aprobada, número de expediente y constancia de aprobación de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. Se trata, por tanto, de una representación aproximada que no puede sustituir un acto de levantamiento parcelario aprobado ni servir de base para reconocer un derecho real.

Las fotografías, los croquis y la posesión alegada solo demuestran un uso material de los espacios

41. El **Consorcio** procura apoyar su reclamación en el uso prolongado de la franja como estacionamiento y en las fotografías y croquis depositados. Esos elementos pueden demostrar que determinados vehículos han sido estacionados en el lugar y que sobre el terreno se han marcado o numerado varios espacios. Sin embargo, no permiten establecer quién es propietario del suelo ni cuál es la situación jurídica de la franja ocupada.

42. La posesión invocada tampoco ha sido individualizada. La demanda principal no indica qué propietario ha utilizado cada parqueo, desde qué fecha comenzó a hacerlo, con qué límites ni en virtud de cuál acto se le habría asignado el espacio. Tampoco relaciona los números pintados sobre el terreno con apartamentos, compradores, comprobantes de pago o derechos inmobiliarios determinados.

43. La numeración física de los espacios no equivale a su individualización catastral. Las fotografías y los croquis no proporcionan matrícula, designación catastral, superficie, coordenadas o linderos que permitan ubicar cada parqueo dentro de un inmueble específico. Por ello, aunque puedan servir para acreditar una ocupación material, no demuestran que los espacios formen parte del condominio ni que pertenezcan a las personas que los utilizan.

44. La duración de esa ocupación tampoco resuelve la dificultad. Si la franja pertenece a un inmueble registrado, el uso prolongado no desplaza los derechos de su titular. Si forma parte del dominio público, no puede ser adquirida por prescripción. Y si se trata de terreno no registrado, la posesión tendría que ser examinada dentro de un proceso de saneamiento, con la mensura, publicidad y contradicción exigidas por la ley.

Conclusión del análisis documental

45. Examinados en conjunto, los documentos no individualizan la franja, no acreditan que **Constructora Bisonó** pudiera disponer de ella y tampoco demuestran que los eventuales derechos de compradores determinados ingresaran al patrimonio común. Estas deficiencias fundamentan los medios relativos a la falta de calidad del **Consorcio** y a la indeterminación del objeto que se desarrollan a continuación.

FABOGADOS

IV. El Consorcio carece de calidad para reclamar colectivamente derechos que atribuye a compradores individuales

46. El artículo 44 de la Ley núm. 834-78 permite declarar inadmisible una pretensión cuando quien la formula carece de calidad o de interés para actuar. En materia de condominios, el artículo 9 de la Ley núm. 5038 reconoce personalidad jurídica al consorcio, pero circunscribe su actuación a las medidas colectivas relacionadas con el goce y la administración de las cosas comunes. Conforme al artículo 15 de esa misma ley, el administrador representa al consorcio y necesita autorización previa de la asamblea cuando actúa como demandante.

47. Esa autorización permite que el administrador comparezca judicialmente en representación del **Consorcio**, pero no demuestra que el derecho reclamado pertenezca al patrimonio común. Son cuestiones distintas: una cosa es estar autorizado para iniciar una acción y otra es ser titular del derecho que se pretende hacer valer mediante ella. La asamblea puede decidir que el **Consorcio** demande, pero no puede convertir en común un derecho que, según la propia demanda, habría sido adquirido individualmente por determinados compradores.

48. En efecto, el **Consorcio** sostiene que **Constructora Bisonó** ofreció un parqueo adicional a cada adquirente y que algunos de ellos pagaron por ese espacio. De ser cierta esa afirmación, los eventuales derechos derivados de esas operaciones habrían surgido separadamente en favor de cada comprador. Correspondería entonces a cada uno demostrar la comunicación que recibió, el pago que realizó, el espacio que le fue asignado y el derecho que tenía la constructora para disponer de ese inmueble.

49. La demanda, sin embargo, no identifica a los veinticuatro compradores que supuestamente adquirieron los parqueos ni relaciona a cada adquirente, apartamento y comprobante de pago con un espacio determinado. Tampoco se ha presentado una cesión de esos eventuales derechos individuales al **Consorcio**, una modificación registrada del régimen de condominio o cualquier otro acto mediante el cual la franja haya sido incorporada al patrimonio común.

50. La dificultad resulta aún más evidente porque la propia demanda afirma que la franja reclamada no formaba parte del Condominio Juan Antonio I. Si el terreno era exterior al condominio y los derechos invocados tuvieron su origen en operaciones celebradas individualmente por ciertos compradores, el **Consorcio** no puede reclamarlos como si desde su origen hubieran constituido una cosa común. Para hacerlo tendría que demostrar el acto mediante el cual esos derechos pasaron de sus supuestos titulares individuales al patrimonio colectivo, y ese acto no ha sido aportado.

51. La condición de Rodrigo Antonio Jaime Montealegre Frías como administrador tampoco subsana esa deficiencia. Su designación y la autorización de la asamblea le permiten representar al **Consorcio** dentro del ámbito de las atribuciones que corresponden a este último, pero no convierten al administrador ni al **Consorcio** en titulares de la franja. Si el señor Montealegre pretendiera invocar un derecho personal derivado de su condición de adquirente, tendría que acreditar su título vigente sobre

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera Sala Suprema Corte de Justicia

una unidad, la comunicación y el pago que le serían propios, así como la correspondencia entre el parqueo que afirma haber adquirido y el espacio objeto del litigio.

52. Por consiguiente, mientras no se demuestre que los supuestos derechos individuales fueron válidamente incorporados al patrimonio común, el **Consorcio** carece de calidad para reclamar judicialmente su reconocimiento como un derecho real colectivo.

V. La franja reclamada no está individualizada conforme al principio de especialidad

53. El Principio II de la Ley núm. 108-05 establece que todo derecho que pretenda ser registrado debe encontrarse correctamente determinado en cuanto a sus sujetos, su objeto y su causa. Esta exigencia, conocida como principio de especialidad, procura que pueda establecerse con precisión quién es titular del derecho, cuál es el inmueble sobre el que recae y cuál es el acto o hecho jurídico que le sirve de fundamento.

54. En aplicación de ese principio, el artículo 42 de la Resolución núm. 787-2022 exige que la instancia identifique los inmuebles involucrados mediante su designación catastral y matrícula. Cuando se trate de derechos amparados por constancias anotadas, también debe indicar, en cuanto sea posible, la superficie afectada y el propietario o supuesto propietario. Estos datos no constituyen simples formalidades: son los que permiten al Tribunal conocer exactamente sobre cuál inmueble se le solicita decidir y cuáles personas podrían resultar afectadas por su sentencia.

55. La demanda principal no cumple con esa exigencia. Los documentos aportados utilizan distintas denominaciones para referirse al terreno relacionado con la controversia. La carátula electrónica menciona de forma incompleta una "Parcela 126-A-1-Ref."; el encabezado de la demanda se refiere a la Parcela 126 resto; el relato de los hechos alude a la Parcela 126-A resto; y los documentos constitutivos del condominio utilizan las referencias 126-A-1-Refun.-3 y 126-A-1-Ref.-4. A su vez, el plano depositado representa un polígono sobre las Parcelas 126 y 74-A, pero no contiene designación temporal o posicional ni constancia de aprobación oficial.

56. Esas denominaciones no permiten establecer si todos los documentos se refieren al mismo inmueble ni cuál de ellos comprende la franja utilizada como estacionamiento. La demanda tampoco proporciona una matrícula, coordenadas, superficie definitiva o linderos que permitan localizarla físicamente y diferenciarla de los terrenos colindantes.

57. La incertidumbre no se limita a la ubicación. Tampoco se identifica al titular registral que resultaría afectado por el reconocimiento solicitado ni se explica el tracto mediante el cual **Constructora Bisonó, C. por A.** habría adquirido la franja antes de ofrecerla a los compradores. Antes de afirmar que la constructora transfirió esos espacios, era necesario demostrar que el terreno formaba parte de su patrimonio y que tenía facultad para disponer de él.

58. Como resultado, no puede determinarse si los estacionamientos se encuentran dentro del Condominio Juan Antonio I, si forman parte de otro inmueble registrado, si están comprendidos en una calle o área verde perteneciente al dominio público o si se encuentran sobre terreno no registrado. Cada una de esas posibilidades se encuentra sometida a un régimen jurídico distinto y produciría consecuencias

diferentes. Por ello, el Tribunal no puede escoger entre ellas a partir de referencias catastrales contradictorias y de un plano carente de aprobación.

59. La falta de individualización impide dictar una decisión útil, precisa y susceptible de ejecución. No puede reconocerse un derecho real sobre una franja que no puede ser localizada ni ordenarse al **Ayuntamiento** abstenerse de actuar sobre un espacio cuyos límites y titularidad se desconocen. Una orden formulada en esas condiciones podría terminar afectando un inmueble distinto o un espacio del dominio público.

60. Tampoco puede dejarse la identificación del terreno para un deslinde o saneamiento futuro. Esos procedimientos pueden servir para determinar técnicamente los límites de un inmueble previamente reclamado e identificado, pero no para completar después de la sentencia el objeto que faltaba al momento de presentar la demanda. La parte demandante debía definir primero la franja sobre la cual pretende obtener derechos y, solo entonces, formular pretensiones susceptibles de ser examinadas y decididas por el Tribunal.

VI. La presente litis no puede utilizarse para autorizar anticipadamente un eventual saneamiento

61. El saneamiento no constituye una medida accesoria que pueda ordenarse de manera eventual dentro de cualquier proceso inmobiliario. El artículo 20 de la Ley núm. 108-05 lo define como un proceso de orden público destinado a determinar e individualizar un terreno, depurar los derechos que recaen sobre él y obtener su primer registro. Para cumplir esa finalidad, la ley establece un procedimiento propio que comprende actuaciones técnicas, mensura, publicidad, contradicción frente a terceros y una fase judicial.

62. La pretensión formulada por el **Consorcio** parte de una hipótesis todavía no comprobada. Solicita que, si posteriormente se determina que la franja no está registrada, se autorice a "los interesados y poseedores" a sanearla. En otras palabras, procura obtener desde ahora una autorización respecto de un terreno cuya ubicación, superficie, condición registral y titularidad todavía se desconocen.

63. La petición tampoco identifica quiénes serían esos "interesados y poseedores", qué porción reclamaría cada uno ni cuál sería la causa de sus respectivos derechos. No se acompaña una mensura aprobada que individualice la franja ni se aportan elementos que permitan confirmar que se trata de terreno no registrado. En esas condiciones, el Tribunal no podría precisar quiénes resultarían beneficiados por la autorización, cuál terreno podrían sanear o frente a cuáles personas produciría efectos la decisión.

64. En todo caso, esa autorización previa resulta innecesaria. Si una persona entiende que posee un derecho sobre un terreno no registrado, debe iniciar el procedimiento de saneamiento establecido por la Ley núm. 108-05 y demostrar dentro de ese proceso los presupuestos de su reclamación. No necesita que una sentencia dictada en una litis sobre derechos registrados le conceda anticipadamente permiso para acudir a la vía legal correspondiente.

65. La presente litis tampoco puede anticipar que la utilización de la franja como estacionamiento dará lugar al reconocimiento de un derecho de propiedad. Conforme al artículo 21 de la Ley núm. 108-05, quien reclama el registro de un terreno con fundamento en la posesión debe demostrar que esta ha sido

DAMIRO MARTÍNEZ HEREDIA
Segunda Sala Ordinario de la Tercera Sala Suprema Corte de Justicia

pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida y que ha sido ejercida a título de dueño. Esas condiciones deben ser examinadas dentro del saneamiento, con la publicidad y contradicción propias de ese procedimiento.

66. El simple uso de determinados espacios como parqueos no permite presumir el cumplimiento de esos requisitos. Esto resulta especialmente relevante cuando no se ha determinado si la franja forma parte de otro inmueble registrado, de una vía pública, de un área verde o de un terreno perteneciente a un tercero. La ocupación material puede constituir un hecho sujeto a prueba, pero no demuestra por sí sola que quienes estacionan vehículos lo hagan en calidad de propietarios.

67. Además, el saneamiento solamente podría considerarse si la investigación técnica establece previamente que se trata de terreno no registrado susceptible de apropiación privada. Si la franja forma parte del dominio público, esa posibilidad queda legalmente excluida. El artículo 106 de la Ley núm. 108-05 dispone que las calles, zonas verdes y demás espacios destinados al uso público en urbanizaciones y lotificaciones quedan consagrados al dominio público con el registro de los planos. Estos bienes son imprescriptibles, inalienables e inembargables y no pueden ser saneados en favor de ninguna persona física o moral.

68. Por consiguiente, la solicitud del **Consorcio** es prematura, indeterminada e improcedente dentro de esta litis. Antes de cualquier reclamación de saneamiento debe establecerse técnicamente cuál es la franja, si se encuentra registrada y si pertenece o no al dominio público. Solo si se comprobara que constituye terreno no registrado susceptible de apropiación podría quien alegue derechos iniciar el proceso autónomo correspondiente y demostrar en él, frente a todos los interesados, el fundamento de su pretensión.

VII. La demanda tampoco puede prosperar en cuanto al fondo

69. Aun si el Tribunal decidiera superar los medios de inadmisión planteados, la demanda principal tendría que ser rechazada por falta de prueba del derecho reclamado. Los documentos depositados no permiten determinar dónde se encuentra la franja, a cuál inmueble pertenece ni qué derecho tenía **Constructora Bisonó, C. por A.** para disponer de ella.

70. La situación jurídica de la franja necesariamente debe corresponder a uno de cuatro escenarios: puede formar parte del Condominio Juan Antonio I; pertenecer a otro inmueble registrado; estar destinada al dominio público; o constituir terreno no registrado. Sin embargo, ninguno de esos escenarios permite reconocer, sobre la base de los documentos aportados, el derecho real colectivo pretendido por el Consorcio.

Si la franja forma parte del Condominio Juan Antonio I

71. Si la franja se encuentra dentro de los límites del Condominio Juan Antonio I, su situación debe examinarse conforme a los documentos que constituyen y regulan ese régimen. La declaración constitutiva y los planos registrados describen veinticuatro unidades y asignan un solo parqueo a cada apartamento. No aparece en esos documentos una franja adicional destinada a segundos parqueos.

72. La Ley núm. 5038 vincula la configuración de las unidades funcionales y de las cosas comunes al título, al reglamento y al plano registrados. Por tanto, para sostener que los parqueos adicionales pasaron a formar parte del condominio sería necesario aportar una modificación del régimen, un plano actualizado o un acto con eficacia real y registral que demostrara esa incorporación.

73. Las comunicaciones privadas de 1989 no producen ese resultado. Aunque pudieran evidenciar una oferta de la constructora o una obligación frente a determinados compradores, no modifican por sí solas el régimen registrado, no amplían la superficie del condominio ni convierten una franja no identificada en una cosa común. En este primer escenario, por consiguiente, la pretensión fracasa porque los documentos constitutivos del propio condominio no reconocen los segundos parqueos reclamados.

Si la franja pertenece a otro inmueble registrado

74. Si la franja se encuentra fuera del condominio y forma parte de otro inmueble registrado, los derechos existentes sobre ella se encuentran protegidos por los principios de especialidad, legitimidad e imprescriptibilidad establecidos en los Principios II, IV y V de la Ley núm. 108-05.

75. En ese supuesto, el uso prolongado de los espacios como estacionamientos no desplaza el derecho del titular registral. Tampoco puede un acuerdo privado, que no identifica el inmueble ni a su propietario, producir la transferencia de una porción perteneciente a un tercero. Nadie puede transmitir un derecho que no forma parte de su patrimonio.

76. Por ello, antes de atribuir efectos inmobiliarios a las comunicaciones de 1989, el Consorcio tenía que demostrar que Constructora Bisonó era propietaria de la franja o que poseía algún derecho que le permitiera disponer de ella. La demanda no aporta el certificado de título de la constructora, no identifica el inmueble del cual habría sido extraída la franja ni explica el tracto registral mediante el cual esta habría pasado posteriormente a los compradores o al **Consorcio**.

77. Si el terreno pertenece a otro inmueble registrado, la reclamación no puede prosperar frente a su titular sobre la base de un pago, un acuerdo privado impreciso o el uso material de los espacios durante varios años.

Si la franja fue destinada a una calle, acera o área verde

78. La tercera posibilidad es que la franja forme parte de una calle, acera, área verde u otro espacio destinado al uso público. En ese escenario, su régimen jurídico impediría que fuera adquirida privadamente mediante las comunicaciones y pagos invocados por el Consorcio.

79. El artículo 6 de la Ley núm. 675 dispone que, una vez aprobado un proyecto de urbanización, los terrenos destinados en el plano a parques, avenidas, calles y otras dependencias públicas se entienden renunciados en favor del dominio público. Esta disposición se corresponde con los artículos 106 y 107 de la Ley núm. 108-05, que protegen esos espacios y sujetan su desafectación a las condiciones establecidas por la ley.

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario
de la Tercera Sala
Suprema Corte de
Justicia

80. De igual manera, los artículos 179 y 181 de la Ley núm. 176-07 incluyen entre los bienes de uso público local las calles, paseos, parques y demás espacios destinados al aprovechamiento general. La misma normativa reconoce que los bienes del dominio público municipal son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

81. Esto significa que, si la franja fue destinada al uso público, no podía ser válidamente vendida por Constructora Bisonó ni adquirida por los compradores mediante el pago alegado. Tampoco el uso de los espacios como parqueos durante treinta y siete años podría convertirlos en propiedad privada, pues los bienes del dominio público no se adquieren por prescripción.

82. La duración de la ocupación, por extensa que sea, no modifica la naturaleza jurídica del terreno. Por consiguiente, si la franja forma parte de una calle, acera o área verde, la demanda debe ser rechazada porque el derecho reclamado sería incompatible con el régimen de protección del dominio público.

Si la franja constituye terreno no registrado

83. Si la franja constituye terreno no registrado, su eventual adquisición tendría que depurarse mediante el proceso autónomo de saneamiento descrito anteriormente, después de una mensura aprobada, las medidas de publicidad correspondientes y la comparecencia de los colindantes y demás interesados. La presente litis no puede anticipar ese resultado ni reconocer o autorizar derechos a favor de poseedores que no han sido individualizados.

84. En definitiva, cualquiera que sea la situación jurídica de la franja, la demanda principal resulta improcedente en la forma planteada. Si pertenece al condominio, los documentos registrados solo reconocen un parqueo por apartamento; si pertenece a otro inmueble registrado, prevalece el derecho de su titular; si forma parte del dominio público, no puede ser adquirida privadamente; y, si constituye terreno no registrado, cualquier reclamación debe ser examinada mediante un saneamiento autónomo. En ninguno de esos escenarios las comunicaciones, los pagos y la ocupación alegados bastan para reconocer al Consorcio el derecho real colectivo que pretende.

VIII. Improcedencia de la prohibición municipal y de la astreinte

85. La parte demandante solicita que se ordene al Ayuntamiento del Distrito Nacional abstenerse de realizar cualquier actuación que impida el disfrute de los parqueos hasta que intervenga un deslinde futuro. Aunque la petición se presenta como una medida de protección provisional, su efecto práctico sería reconocer desde ahora a los condómines el uso exclusivo de la franja que constituye el objeto principal del litigio.

86. La medida solicitada anticiparía, por tanto, el resultado que el Consorcio procura obtener mediante la demanda. Para prohibir al Ayuntamiento intervenir en el espacio sería necesario asumir previamente que la franja pertenece a los condómines o que estos poseen sobre ella un derecho oponible. Sin embargo, esas son precisamente las cuestiones que todavía no han sido demostradas.

87. La prohibición también recaería sobre un objeto indeterminado. La demanda no proporciona una designación catastral completa, matrícula, superficie, coordenadas o linderos que permitan establecer

con precisión cuál es el espacio respecto del cual el Ayuntamiento tendría que abstenerse de actuar. Una orden judicial debe definir claramente la conducta exigida y el lugar sobre el cual produce sus efectos; de lo contrario, ni la autoridad obligada ni el propio Tribunal podrían determinar con certeza cuándo ha sido cumplida o incumplida.

88. La referencia a un deslinde futuro no corrige esa deficiencia. Por el contrario, implicaría mantener la prohibición durante un período indeterminado, a la espera de una actuación técnica que todavía no ha sido iniciada o aprobada y cuyo resultado se desconoce. Mientras tanto, los demandantes conservarían el aprovechamiento exclusivo del espacio sin haber demostrado su titularidad.

89. La medida podría, además, impedir que el Ayuntamiento ejerza sus atribuciones sobre un terreno que eventualmente pudiera formar parte de una calle, acera, área verde u otro espacio destinado al uso público. No resulta procedente restringir anticipadamente las actuaciones de la autoridad municipal cuando todavía no se ha determinado si la franja pertenece al condominio, a otro inmueble registrado o al dominio público.

90. La astreinte de un millón de pesos dominicanos (RD$1,000,000.00) diarios depende de la misma prohibición y, por tanto, comparte sus deficiencias. La astreinte es una medida destinada a asegurar el cumplimiento de una obligación judicial clara y determinada; no puede utilizarse para sancionar anticipadamente al Ayuntamiento por actuar sobre un espacio cuyo régimen jurídico y cuyos límites todavía se desconocen.

91. Tampoco se explica por qué sería necesario imponer una suma de esa magnitud ni se ofrecen elementos que permitan valorar su proporcionalidad. La demanda no identifica una obligación municipal previamente incumplida, una conducta concreta cuya repetición deba evitarse o un daño que justifique una presión económica de un millón de pesos por cada día de supuesto incumplimiento.

92. En consecuencia, tanto la prohibición como la astreinte deben ser rechazadas. Ambas recaen sobre un objeto indeterminado, presuponen la existencia de un derecho que no ha sido demostrado y concederían anticipadamente el mismo aprovechamiento exclusivo que se persigue mediante la demanda principal.

IX. Conclusiones

Por todos los motivos previamente expuestos, así como por aquellos que esta Honorable Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional tenga a bien suplir, los señores **Diana Scarllette Montilla Poueriet**, **Sergio Darío Reyes Galvis**, **Gabriel Rancier Castillo**, **Jeffry Pabbel Pichardo Hernández** y **Valerie Melissa Burgos Marte**, por intermedio de sus abogados constituidos y apoderados especiales, tienen a bien concluir de la manera siguiente:

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario
de la Tercera Sala
Suprema Corte de
Justicia

Principalmente, respecto de la intervención voluntaria

Primero: Declarar buena y válida, en cuanto a la forma, la presente demanda incidental en intervención voluntaria accesoria, por haber sido interpuesta de conformidad con el derecho.

Segundo: Admitir como partes intervinientes voluntarias accesorias a **Diana Scarllette Montilla Poueriet, Sergio Darío Reyes Galvis, Gabriel Rancier Castillo, Jeffry Pabbel Pichardo Hernández** y **Valerie Melissa Burgos Marte**, en sus calidades de propietarios y residentes de inmuebles ubicados en el perímetro inmediato del Bosque de la Vida, por acreditar un interés legítimo, actual y directamente relacionado con las pretensiones de la demanda principal.

Principalmente, respecto de la demanda principal

Tercero: Declarar inadmisible la demanda principal interpuesta por el **Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I**, por carecer este de la calidad necesaria para reclamar como un derecho real colectivo aquellos eventuales derechos que, según su propia exposición, habrían sido adquiridos individualmente por determinados compradores, sin que se haya demostrado su cesión o incorporación al patrimonio común del condominio.

Subsidiariamente, en cuanto al fondo

Cuarto: Rechazar en todas sus partes la demanda principal interpuesta por el **Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I**, por no haberse demostrado la existencia de un derecho real cierto, individualizado, registrable y oponible sobre los alegados parqueos adicionales; no encontrarse debidamente determinada la franja objeto de la reclamación; y no haberse acreditado que **Constructora Bisonó, C. por A.** tuviera sobre dicho terreno algún derecho susceptible de ser válidamente transferido.

Quinto: Rechazar, de manera particular, la pretensión mediante la cual se procura autorizar dentro de esta litis un eventual saneamiento de la franja controvertida, por corresponder el saneamiento a un proceso autónomo de orden público, sujeto a actuaciones técnicas, mensura, publicidad y contradicción propias, y no encontrarse identificados el terreno, los reclamantes ni la posesión que serviría de fundamento a ese procedimiento.

Sexto: Rechazar, igualmente, la pretensión de ordenar al **Ayuntamiento del Distrito Nacional** abstenerse de actuar sobre la franja controvertida y la solicitud de imponerle una astreinte de un millón de pesos dominicanos (RD$1,000,000.00) diarios, por recaer ambas medidas sobre un objeto indeterminado, encontrarse sustentadas en un derecho no demostrado y producir anticipadamente el mismo aprovechamiento exclusivo perseguido mediante la demanda principal.

Común a todos los casos

Séptimo: Condenar al Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los licenciados **Francisco Álvarez Martínez, Pedro Castro Inoa, Diógenes J. Bergés Navarrete** y **Delio J. Guzmán Sánchez**, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

FABOGADOS

Bajo las más amplias reservas de derechos y acciones

En Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026).

Licenciado **Diógenes J. Bergés Navarrete**
Por sí y por los licenciados
Francisco Álvarez Martínez, Pedro Castro Inoa y
Delio J. Guzmán Sánchez
Abogados constituidos y apoderados especiales de
Diana Scarllette Montilla Poueriet, Sergio Darío Reyes Galvis, Gabriel Rancier Castillo, Jeffry Pabbel Pichardo Hernández y **Valerie Melissa Burgos Marte**

Anexos:

1. Litis de derechos registrados interpuesta por el **Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I** en contra del **Ayuntamiento del Distrito Nacional** y la sociedad **Constructora Bisonó, C. por A.**

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera Sala Suprema Corte de Justicia
Santo Domingo, R. D.

REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

Carátula

2026-0186758

Número de solicitud: 2026-R0746097 **Trámite No.:** 2026-0186758-001

Fecha y hora del depósito: 16/06/2026 01:00 p. m.

Tribunal: Tribunal De Tierras De Jurisdiccion Original Del Distrito Nacional
Sala: N/D

Materia: Inmobiliaria

Asunto: Litis Sobre Derechos Registrados

Objeto: Litis Sobre Derechos Registrados

Partes involucradas

Demandante	Rodrigo Antonio Jaime Montealegre Frias
Abogado	Mirian Nicasia Paulino Ventura

Inmuebles

Provincia	Municipio	Designación Catastral: *Designación Catastral Histórica (DCH) o Designación Unidades de Condominio (DUC) o Designación Posicional (DP) o Designación Temporal (DTC)*
Distrito Nacional	Santo Domingo de Guzmán	DCH: Parcela No.: 126-a-1-ref, Distrito Catastral No.: 3

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA

Fecha y hora de generación:
16/06/2026 02:26 p. m.

Generado por:
Hector J. Guillen
Edificio Del Tribunal De Tierras Distrito Nacional

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
SECRETARIA GENERAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS DEL DEPARTAMENTO CENTRAL
16 JUN 2026
RECIBIDO
Hora 2:27 P.M.
PODER JUDICIAL, R.D.

Licda. Miriam Paulino
Abogada

15 de Junio del 2026.

Al : Juez Coordinador de los Tribunales de Tierra, J. O. de La Jurisdicción Inmobiliaria del Dpto. Central.

Al : Juez del Tribunal de Tierras de J. Original apoderado

Asunto : Litis Sobre Derechos Registrados

Referencia : Parcela 126 (resto), D. C. No. 3, Distrito Nacional

Demandante : Consorcio de Propietarios del Condominio Juan Antonio I

Demandado : Ayuntamiento del D. N.
Constructora Bisonó, C. Por A.

PODER JUDICIAL
PAGO DE IMPUESTOS
LEY 33-91
Valor RDS 50
Recibo No. 30
10
Secretario (a)

Honorable Magistrado:

EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINO JUAN ANTONIO I,, RNC 4-30-29258-3,con personalidad jurídica en virtud de las disposiciones de la Ley de Condominio 5038, del 29 de Noviembre de 1958, y sus modificaciones, con asiento principal en la calle Luis Escoto Gómez, No. 23, del sector Serrallés, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional representado para todos los fines de la presente Litis, por su **administrador señor RODRIGO ANTONIO JAIME MONTEALEGRE FRIAS**, dominicano, mayor de edad. Portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1779708-4, domiciliado y residente en esta ciudad, por intermedio de su abogada la **LICDA. MIRIAM PAULINO**, dominicana, mayor de edad, soltera, abogada, Portadora de la Cedula de Identidad y Electoral No. 001-1005266-9, con estudio jurídico en la calle San Francisco de Asis, No. 52, Edif. Sheryl Lourdes, apto. 1-B, Alma Rosa I, Santo Domingo Este, Telf. 809-861-7473, correo electrónico miriampaulino8@hotmail.com, tiene a bien presentar formal **LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS contra el Ayuntamiento del Distrito Nacional y Constructora Bisonó, C. Por A.**, por los siguientes medios:

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera Sala Suprema Corte de Justicia
Santo Domingo, R.D.

ATENDIDO: A que CONSTRUCTORA BISONO C. POR A., construyó el CONDOMINIO JUAN ANTONIO I, catastralmente en la Parcela No. 126-A-1-Ref.3 del D. C. No. 03, Distrito Nacional, sito en la calle Luis Escoto Gómez No.23, del sector Serrallés, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; ----------

ATENDIDO: A que el CONDOMINIO JUAN ANTONIO I, consta de veinticuatro (24) apartamentos en total, todos con un parqueo por apartamento; ------

ATENDIDO: A que CONSTRUCTORA BISONO C. POR A. informó en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año Mil Novecientos Ochenta y Nueve (1989) a cada uno de los co-propietarios adquirientes que había habilitado un parqueo adicional por apartamento y para ello, uniendo el costo de la planta eléctrica, su instalación y el referido parqueo debían pagar DOCE MIL PESOS (RD$12,000.00) adicionales al precio de la venta, por cada unidad de apartamento; ----------

ATENDIDO: A que pagado el precio establecido, es decir, la suma de DOCE MIL PESOS (RD$12,000.00) c/u, CONSTRUCTORA BISONO entregó los parqueos señalizados en una franja de terreno, colindante al frente y lateral del Condominio, colindante también con el área verde ubicada en la Parcela No. 126 (resto) del D. C. No.3, Distrito Nacional; ----------

ATENDIDO: A que la franja de terreno donde se encontraban los parqueos adicionales antes señalados, no formaba parte del condominio ni del área verde, sino que suponía un resto de terreno propiedad o posesión de CONSTRUCTORA BISONO, C. POR A. que se cedió al uso ya indicado; --------

ATENDIDO: A que cabe hacer constar que la franja de terreno de la denominada área verde se trataba de un terreno yermo, sin ninguna mejora, que con el transcurso del tiempo fue habilitado como el hoy parque BOSQUE DE VIDA, por lo que las mejoras que tuvieron lugar en el solar yermo son posteriores a los colindantes parqueos adicionales del CONDOMINIO JUAN ANTONIO I, mismos que utiliza tras su compra a CONSTRUCTORA BISONO C. POR A., desde 1989; ----------

ATENDIDO: A que luego de transcurrir **treinta y siete (37) años** el AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL, reclama al CONDOMINIO JUAN ANTONIO I, los parqueos adquiridos a título oneroso y de buena fe por los adquirientes del CONDOMINIO argumentando ser parte del área verde (BOSQUE DE VIDA); y, por ende, pretender establecer que los referidos

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA

estacionamiento están dentro de un área de dominio público, lo cual no es cierto.----------

ATENDIDO: A que la denominada área verde (BOSQUE DE VIDA) no tiene linderos que permitan establecer dónde inicia o termina la misma, lo que imposibilita su individualización estando **amparada en una CARTA CONSTANCIA**, lo que convierte su reclamación en inadmisible por falta de identificación precisa de la ubicación del derecho de propiedad; ----------

ATENDIDO: A que los propietarios del CONDOMINIO JUAN ANTONIO I, son adquirientes de buena fe, a título oneroso, y mantienen una posesión pacifica e ininterrumpida durante más de 37 años, por tanto, sus derechos adquiridos deben ser respetados, permitiendo el saneamiento y registro de los derechos adquiridos; ----------

ATENDIDO: A que el Ayuntamiento del Distrito Nacional reclama, amenaza y pone en peligro el área destinada a los parqueos adicionales del CONDOMINIO JUAN ANTONIO I, **sin existir una sentencia que establezca los linderos y por tanto, los límites del denominado PARQUE BOSQUE DE LA VIDA, en detrimento de los ocupantes y adquirientes de buena fe de los mismos,** lo que crea una perturbación relevante en la vida de los copropietarios;---

ATENDIDO: A que el deslinde es la operación técnica inmobiliaria que permite individualizar los derechos de un propietario con relación a los demás copropietarios de un mismo solar o parcela, y la ley de registro inmobiliario 105-08 dispone entre sus principios, **el principio de ESPECIALIDAD como aquel que permite la correcta individualización de los sujetos, objetos y causas del derecho a registrar** (principio II); ----------

ATENDIDO: A que no puede existir reclamación válida bajo el amparo de una CARTA CONSTANCIA, sobre todo cuando dicha reclamación se realiza sobre terrenos de los cuales no se tiene posesión, y en la especie la posesión pacifica e ininterrumpida corresponde al CONDOMINIO JUAN ANTONIO I, por más de 37 años. ----------

ATENDIDO: A que por otro lado, CONSTRUCTORA BISONO C. POR A. quien vende y transfiere a los copropietarios del CONDOMINIO JUAN ANTONIO I el parqueo adicional, comete la falta de no señalar como adquiere el derecho de propiedad que cede sobre los mismos y cuál es su individualización catastral para fines de registro, lo que constituye un perjuicio a los copropietarios afectados. ----------

ATENDIDO: A que sin los parqueos adicionales adquiridos a título oneroso y de buena fe, cada unidad de apartamento mantendría un único parqueo,

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Tribunal Ordinario
de la Tercera Sala
Cámara Civil de la Corte de
Justicia

lo que produce una devaluación del valor y la deseabilidad del inmueble, además de la angustia y el estado de inseguridad que afecta a los residentes.----------

ATENDIDO: A que adicionalmente debemos indicar que si la franja de terreno donde se encuentran los parqueos adicionales, se encuentra en terrenos sin registrar, debe autorizarse el SANEAMIENTO a favor de sus poseedores pacíficos durante más de treinta y siete (37) años, autorizando su reclamación mediante sentencia a intervenir; ----------

ATENDIDO: A que la parte demandante presenta como su prueba inicial:

a) Certificado de Titulo No. 84-7722 emitido sobre la Parcela 126-A-1-REF-D. C. No. 3, a favor de CONSTRUCTORA CRIS-CAR, C. POR A., CONSTRUCTORA BISONO C. POR A Y CONSTRUCTORA B2, C. POR A..;

b) Carta de CONSTRUCTORA BISONO C. POR A. d/f 18/Enero/1989;

c) Carta de CONSTRUCTORA BISONO C. POR A. d/f 23/mayo/1989;

d) Carta de CONSTRUCTORA BISONO C. POR A. d/f 22/agosto/1989;

e) 2 planos catastrales de la Parcela 126-A-1-REF-3, D. C. No. 3.

f) Recibo de caja No. 1841 d/f 23/agosto/1989.

g) RNC del CONDOMINIO JUAN ANTONIO I

h) Asamblea de Copropietarios del CONDOMINIO JUAN ANTONIO I d/f 13/Junio/2026;

i) Carta d/f 21 de marzo del 2022 del CONDOMINIO JUAN ANTONIO I a CONSTRUCTORA BISONO C. POR A.;

j) Reglamento de COPROPIEDAD del CONDOMINIO JUAN ANTONIO I;

Por todo lo antes expuesto, la parte demandante tiene a bien concluir:

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA

PRIMERO: Que se proceda a ADMITIR, APODERAR LA SALA CORRESPONDIENTE Y FIJAR audiencia en que habrá de conocerse la LITIS DE DERECHOS REGISTRADOS de que se trata;

SEGUNDO: Comprobar y declarar que los parqueos adicionales del CONDOMINIO JUAN ANTONIO I fueron adquiridos a título oneroso y de buena fe por los copropietarios del referido condominio, por tanto, proceder a ORDENAR al AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL abstenerse de las vías de hecho o cualquier otra acción que impida su disfrute por los residentes del CONDOMINIO JUAN ANTONIO I, hasta tanto intervenga DESLINDE que determine los linderos de la denominada área verde, Parcela 126 (resto) D. C. No. 3, Distrito Nacional; todo a pena de un astreinte por UN MILLON DE PESOS (RD$1,000,000.00) DIARIOS; ----------

TERCERO: AUTORIZAR mediante sentencia a intervenir que en el caso de comprobarse que la referida franja de terreno que ocupan los parqueos adicionales del CONDOMINIO JUAN ANTONIO I no se encuentre registrada, los interesados y poseedores del CONDOMINIO JUAN ANTONIO I procedan mediante SANEAMIENTO a titular sus derechos adquiridos; ----------

CUARTO: CONDENAR a CONSTRUCTORA BISONO C. POR A. y al AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL al pago de las costas ordenando su distracción a favor y provecho de la LICDA. MIRIAM PAULINO, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad.

Bajo Reservas.

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026).

LICDA. MIRIAM PAULINO
ABOGADA

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera Sala Suprema Corte de Justicia

4

te por el Decreto
de Voi. Folio
el día
de
el Certificado
folio
Certificado
folio

REPUBLICA DOMINICANA

REGISTRO DE TITULOS

SOLAR No.
MANZANA No.
PORCION No.
PARCELA No. 126-A-1-Ref-
DISTRITO Cat. No. 3
DE D. N.-

AREA:
H. 11 A. 797 M. 67 A

Certificado de Título Núm. 84-7722.-

PROPIETARIO (S): COMPAÑIAS CONSTRUCTORA CRIS-CAR, S. A., CONSTRUCTORA BISONO, C. POR A. Y CONSTRUCTORA B2, C. POR A.-

DESCRIPCION: Por acto bajo firma Privada de fecha 26 de Junio de 1984, legalizado por el Notario Público Dr. Bienvenido A. Mejía Acevedo, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el día 27 de Junio de 1984 bajo el No. 475, folio 119, del Libro de Inscripciones de actos traslativos de Propiedad inmobiliarias como ventas, permutas etc. No. 40, LA CONGREGACION MISIONERA DE LAS HERMANAS TERCIARIAS FRANCISCANA DE LOS SAGRADOS CORAZONES DE JESUS Y MARIA, congregación religiosa organizada de acuerdo con las Leyes dominicanas, con su domicilio y asiento principal en Santo Domingo, Distrito Nacional, Vende en la suma de Cchocientos Diecinueve Mil Seiscientos Veinti siete Pesos con Seis Centavos (RD$819,627.06), a las Compañías CONSTRUCTORA-CRIS-CAR, S. A., CONSTRUCTORA BISONO, C. POR A., Y CONSTRUCTORA B2, C. POR A. todas organizada de acuerdo a las Leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social en Santo Domingo, Distrito Nacional, tres Porciones de terreno dentro del Ambito de la Parcela No. 126-A-1-Ref (Ciento Veintiseis-A-Uno-Ref.) del Distrito Catastral No. 3 (Tres), del Distrito Nacional, como sigue: a) Una Porción de 5,000.00 Metros Cuadrados; para la CONSTRUCTORA CRIS-CAR, S. A., b) Una Porción de 4,797.67 Metros Cuadrados; para la CONSTRUCTORA BISONO, C. POR A., c) Una Porción de 2,000.00 Metros Cuadrados, para la CONSTRUCTORA B2, C. POR A, y está limitada: al Norte, Calle José Amado Soler y Calle C; al Este, Agustin Lara y resto de la Parcela No. 126-A; al Sur, Calle Proyecto; y al Oeste, Resto de la Parcela No. 126-A.- Por tanto se declara a las Compañías CONSTRUCTORA CRIS-CAR, S. A., CONSTRUCTORA BISONO, C. POR A., y CONSTRUCTORA B2, C. POR A., investidas con el derecho de propiedad de éste solar.

DUPLICADO DEL DUEÑO

REGISTRO DE TITULOS

Santo Domingo, 27 de Junio de 1984.

Registrador de Títulos, Ad-Hoc.-

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA

PROVINCIA
DISTRITO

DEPARTAMENTO
MUNICIPIO

Folio No

Por el Certificado
Vol folio
el día
de
Certificado
folio
Duplicado
folio

REPUBLICA DOMINICANA

REGISTRO DE TITULOS
EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

SOLAR No.
MANZANA No.
PORCION No.
PARCELA No.
DISTRITO
DE

AREA:
H. A. M. A

Certificado de Titulo Num.

PROPIETARIO (S): VIENE DE LA HOJA NO. 1

DESCRIPCION:

Público Lic. Giovanna Melo de Martínez, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el día 2 de abril de 1996, bajo el No. 190, folio No. 48 del Libro de Inscripciones de actos traslativos de propiedad inmobiliaria, como ventas, permutas, etc. No. 55, LA CONSTRUCTORA BISONO, C. POR A., compañía organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en Santo Domingo, Vende en la suma de CIENTO OCTENTINUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS ORO RD$189,660.00) a las compañías CONSTRUCTORA CRIS CAR, S.A. Y CONSTRUCTORA B-2, C. POR A., organizadas de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social en Santo Domingo, Distrito Nacional, dos porciones de Terreno dentro de ámbito de la Parcela (Tres), del Distrito Cat. 1ª, cuya siguiente: a) 2,249.41 (Dos Mil Doscientos Cuarentinueve Con Cuarentiun) Metros Cuadrados, para la CONSTRUCTORA CRIS CAR, S.A. Y b) 325.00-(Trescientos Veinticinco) Metros Cuadrados, para la CONSTRUCTORA B-2, C. POR A.--Por tanto se declara a las compañías CONSTRUCTORA CRIS CAR, S.A. Y CONSTRUCTORA B-2, C. POR A., Copropietarias de ésta Parcela.-

DUPLICADO DEL DUEÑO

Santo Domingo, de Abril de 1996.-

DR. ANTONIO LOPEZ RODRIGUEZ,
Registrador de Títulos del Distrito Nacional.-

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera Sala Suprema Corte de Justicia
Santo Domingo, D.N.

1 - 2

CONSTRUCTORA BISONO, C. X A.

Plaza Rosmil • 2do. Piso • Ave. Luperón • Tels.: 562-4413 • 562-4430 • 562-4751 • 562-4723
Santo Domingo, República Dominicana

Santo Domingo, R.D.
18 de Enero 1989.-

Señor(es)
PEDRO MIGUEL GUERRA Y/O FRANCINA DE GUERRA

Estimado(s) Cliente(s):

Nuestros apartamientos del "CONDOMINIO JUAN ANTONIO" se encuentran en su fase final por - lo que pronto estarán listos para su entrega. Con - sideramos oportuno Invitarlo(s)a saldar a la mayor brevedad posible, el monto pendiente adeudado de la adquisición de su apartamiento ascendiente a la suma de RD$ 270,000.00(******(DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS ORO CON 00/100**********).

Es importante señalar la necesidad que tiene la Compañía de ese efectivo para poder hacer frente a todos los compromisos comerciales.

Para mayor facilidad y comodidad de los adquirientes, estamos construyendo un parqueo adicional por cada uno de los apartamientos. El costo del indicado parqueo le será informado conjuntamente con el presupuesto de la planta eléctrica, para su debida cancelación.-

Con sentimiento de consideración y estima - les saludamos y felicitamos en este nuevo año.-

POR: CONSTRUCTORA BISONO, C X A

LIC. CARMEN BISONO DE GARCIA.

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA

3

CONSTRUCTORA BISONO, C. X A.

Plaza Rosmil • 2do. Piso • Ave. Luperón • Tels.: 562-4413 • 562-4430 • 562-4751 • 562-4723
Santo Domingo, República Dominicana

Santo Domingo, R.D.
23 de Mayo 1989.

Señor(es)

MARIO MIGUEL GUERRA Y FRANCINA DE GUERRA.

Estimado(s) Cliente(s):

En atención a los términos de nuestra comunicación de fecha 18 de Enero 1989, nos permitimos hacer de su debido conocimiento, que el costo proporcional a pagar por la planta eléctrica, su instalación y el parqueo adicional correspondiente a cada apartamiento del "CONDOMINIO JUAN ANTONIO", asciende a la suma de RD$12,000.00(DOCE MIL PESOS ORO CON 00/100).

Estos valores deberán ser hechos efectivos en este Compañía, antes de la entrega formal de las llaves del apartamiento No.301 , que le corresponde.

Con sentimiento de consideración , les saluda

Muy atentamente,

POR: CONSTRUCTORA BISONO, C X A

ING. RAFAEL VITELIO BISONO GENAO.

PRESIDENTE.

RVBG/prb.-

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera Sala Suprema Corte de Justicia

4

CONSTRUCTORA BISONO, C. X A.

Plaza Rosmil • 2do. Piso • Ave. Luperón • Tels.: 562-4413 • 562-4430 • 562-4751 • 562-4723
Santo Domingo, República Dominicana

Santo Domingo, R.D.
22 Agosto 1989.

Señores
PEDRO MIGUEL GUERRA Y
FRANCINA PACHECO DE GUERRA
Ciudad.

Apreciados Pedro y Francina:

Atendiendo a la promesa que les formulara hace algún tiempo y la cual reconozco con pena, había olvidado, les envío un estado del balance que mantienen ustedes pendiente de pago en esta Compañía, por concepto de la compra del Apartamiento No.301, Tipo A-1, 3er Piso, del CONDOMINIO JUAN ANTONIO, ajustando dicho balance al presupuesto cuya copia anexamos, elaborado por el Ing. Simó, en base a los adicionales introducidos por ustedes en el indicado apartamiento.

De conformidad con dicho presupuesto, ustedes deberan hacer efectiva a esta Compañía la suma de RD$6,558.40(SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS CON 0.40/100), por concepto de materiales suministrados por la Empresa. Asimismo, en nuestros libros aún figura pendiente de pago, la partida correspondiente a la planta eléctrica y al Parqueo, la cual asciende a RD$12,000.00(DOCE MIL PESOS ORO CON 00/100). Sumadas ambas partidas, totalizan un valor de RD$18,558.40(DIESIOCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTIOCHO PESOS ORO CON 0.40/100).

De este total de RD$18,558.40, hemos deducido la suma de RD$6,777.84(SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS ORO CON 0.84), la cual corresponde al valor pagado en exceso por La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, mediante cheque No.0101694, de fecha 26 de Mayo del presente año, copia del cual anexamos, lo cual arroja una diferencia a nuestro favor de RD$11,780.56(ONCE MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS ORO CON 0.56/100).

Cont...../

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA

CONSTRUCTORA BISONO, C. X A.
Plaza Rosmil ● 2do. Piso ● Ave. Luperón ● Tels.: 562-4413 ● 562-4430 ● 562-4751 ● 562-4723
Santo Domingo, República Dominicana

Agradeceríamos que ustedes revisaran estos números a la mayor brevedad posible, de manera que podamos dar por concluído el proceso de venta en el área contable, quedando pendiente solamente la entrega de las llaves, lo cual creo podemos llevar a cabo próximamente, ya que según me informó el Ing. Antigua, los técnicos de Plasticos Reforzados están instalando el tope del lavamanos y los problemas de plomería ya se están corrigiendo.

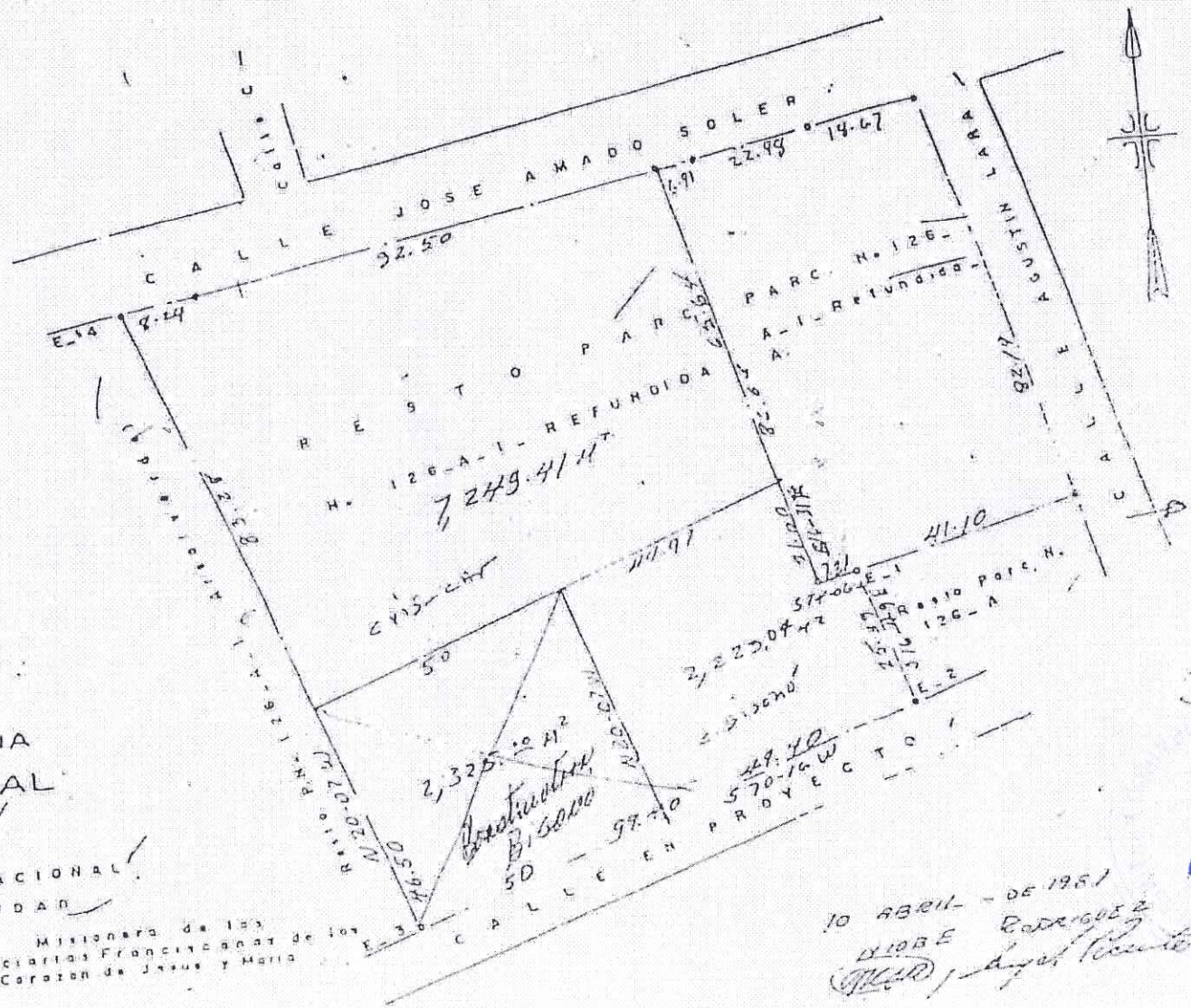
Con profundos sentimientos de aprecio, les abraza ,

POR: CONSTRUCTORA BISONO, C X A

DRA. NEREYDA BISONO DE RAMIREZ.

NBR/prb.

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera Sala Suprema Corte de Justicia



PUBLICA DOMINICANA
MENSURA CATASTRAL

EL. A No 126-A-1-R. Fundido
R No MANZANA No
DEL DISTRITO NACIONAL
LUGAR CIUDAD

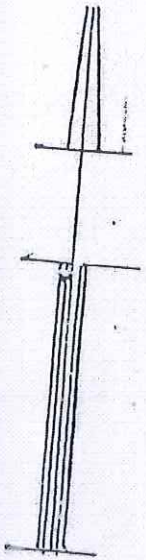
Congregacion Misionera de las Hermanas Terciarias Franciscanas del Sagrado Corazon de Jesus y Maria

10 ABRIL - DE 1961

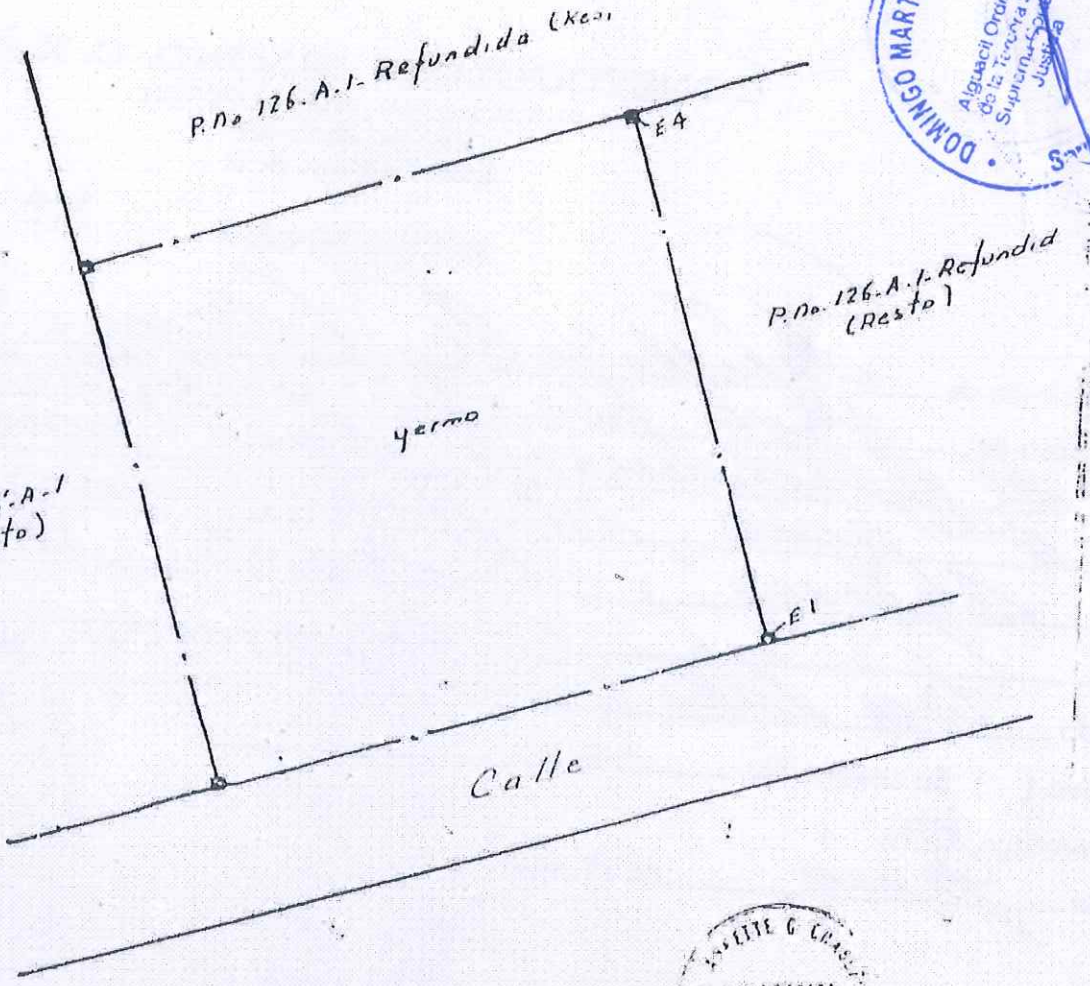
DIBE Rodriguez

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
AGRIMENSOR Orientano
Supervisado
Aprobado
Juzgado

6



1- S 70-16 W 50.00 m.
N 20-07 W 46.50 "
N 70-16 E 50.00 "
4- S 20-07 E 46.50 "



REPUBLICA DOMINICANA

MENSURA CATASTRAL

PARCELA No. 126-A-1-Refundida (Parte)

SOLAR No. MANZANA No.

D. C. No. 3 DEL Distrito Nacional

SECCION LUGAR: Ciudad

PROVINCIA DE

ANTIGUO D. C. No.

PRIORIDAD DE FECHA:

RECLAMANTE:

PROPIEDAD DE: Constructora Bisonó C. por A.

POR RESOLUCION No. DE FECHA

AREA = 2325.00 m²

ESCALA: 1= 500

FECHA: 2 mayo 1997 APROBADO

AGRIMENSOR

Cedula No. 2[illegible]

DIRECTOR GENERAL

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera Sala Suplente de Juzgado de Paz

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA
Alguacil Ordinario de la Tercera Sala Suplente Juez de Paz

CONSTRUCTORA BISONO. C. X A.

PLAZA ROSMIL, AVE. LUPERON
Tels.: 541-0601–02
Santo Domingo, R. D.

RECIBO DE CAJA

Nº 1841

emos recibido de Pujols y Co. (Abogados y Notarios Públicos)

r concepto de Pago Cuota Inicial de Apartamentos 305 (Proyecto Arco)
2do Piso, del Residencial Jardines de Arroyo Hondo -
Entrega Inicial -

suma de Doce Mil Pesos ---------- RD$ 12000.00

efectivo ( ) Su cheque No. ____ fecha ____

nto Domingo, D. N.

23 de Junio de 19 84

CONSTRUCTORA BISONO, C. POR A.
SANTO DOMINGO, R. D.
Cajero

ginal: Interesado
plicado: Contabilidad / Depósito Bco.
plicado: Talonario

7.

CONDOMINIO JUAN ANTONIO I

Calle Dr. Luis Escooto Gomez #23, Ensanche Serrallés

Santo Domingo, D. N.
21 de marzo del 2022.

Señores
Constructora Bisonó, S. A.
Santo Domingo, D. N.

Atención: Ing. Rafael (Tato) Bisonó

Distinguidos señores:

Cortésmente nos dirigimos a ustedes con la finalidad de saludarles, aprovechando la ocasión para solicitarles, en nombre del Condominio Juan Antonio I, que por favor nos concedan una reunión en la cual podamos esclarecer todos los aspectos relacionados con nuestros estacionamientos en el referido condominio.

Agradecemos las atenciones que puedan brindarles a la presente comunicación.

Atentamente,

Sr. Rodrigo Montealegre Frías
Administrador

Santo Domingo, R.D.
RECIBIDO SIN LEER
Fecha 25/03/22
Firma

JUAN ANTONIO

JOSE MARTINEZ HEREDIA

CONDOMINIO JUAN ANTONIO I

Calle Dr. Luis Escoto Gómez No. 23, Ensanche Serrallés.
Santo Domingo, Distrito Nacional.

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LOS PROPIETARIOS DEL **CONDOMINIO JUAN ANTONIO I**, LA CUAL TUVO LUGAR EL DIA TRECE (13) DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS (2026).

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, siendo las siete horas de la noche (7:00 p.m.) del día trece (13), del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026); en el Apartamento 306, del bloque 6 del referido **CONDOMINIO** se reunieron en Asamblea el Consorcio de los propietarios del **"CONDOMINIO JUAN ANTONIO I"**, mediante convocatoria escrita y electrónica, con carácter de urgencia, de fecha 12 de junio de 2026.

El administrador del Condominio, señor Sr. Rodrigo Montealegre, estaba presente de forma virtual, por encontrarse fuera del país, y por consiguiente, fue elegida como presidente de esta asamblea a la señora Elisa Camasta y como secretaria, la señora Gisselle Periche.

Luego de confirmado el Quórum correspondiente con los propietarios presentes o representados, se procede a dar lectura a la agenda para este día, la cual es la siguiente:

1. Pase de Lista y Comprobación de Quórum.
2. Situación de los parqueos frente al parque.
3. Fijación de cuota extraordinaria para proceso legal en los tribunales.
4. Firma del Acta de Asamblea por los propietarios asistentes.
5. Autorización de representante Legal del Condominio
6. Tema Libre.
7. Clausura.

Luego de un intercambio de opiniones y debates, fueron sometidas las siguientes resoluciones:

PRIMERA RESOLUCION

LIBRAR ACTA de la validez de la presente Asamblea para deliberar y tomar decisiones válidas como Asamblea General Extraordinaria.

APROBAR en todas sus partes la Lista de Presencia de los Propietarios presentes y representados, preparado por la secretaria elegida al efecto.

Esta Resolución fue aprobada por mayoría de votos.

DOMINGO MARTINEZ HEREDIA

DOCUMENTO REGISTRADO